



COMUNE DIPITIGLIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### A. Relazione

gennaio 2015

Sindaco: Pier Luigi Camilli  
Responsabile del procedimento: Marzia Stefani  
Garante della comunicazione: Vasco Mosci

Coordinamento: Vezio De Lucia, Georg Josef Frisch  
Analisi urbanistiche ed elaborazioni cartografiche: Monica Cerulli  
Analisi storiche e tipologiche: Teresa Fortini  
Progettazione urbana: Giampaolo Romagnoli  
Aspetti naturalistici e valutazione di incidenza: Cecilia Sassi  
Valutazione ambientale strategica: Andrea Giura Longo  
Sistema informativo territoriale: Alessandro Abaterusso  
webGIS: Filippo Bonechi

## INDICE

<b>Introduzione .....</b>	<b>5</b>
Piano strutturale e regolamento urbanistico	7
Gli elaborati del regolamento urbanistico	8
Il gruppo di lavoro	10
<b>Il quadro conoscitivo .....</b>	<b>11</b>
Le analisi sul patrimonio urbanistico ed edilizio	13
La catalogazione degli edifici storici extraurbani	16
<b>L'assetto del territorio aperto .....</b>	<b>17</b>
I subsistemi	19
La disciplina del territorio rurale	22
Il SIR 119 "Alto corso del Fiora"	24
<b>La disciplina del sistema insediativo .....</b>	<b>25</b>
La tutela degli insediamenti storici	27
I tessuti urbani e gli ambiti di trasformazione	29
Il sistema delle aree produttive	31
<b>Il sistema delle qualità .....</b>	<b>35</b>
La risorsa del territorio	37
La riqualificazione urbana	41
Il sistema delle relazioni	44
<b>Il dimensionamento del piano .....</b>	<b>45</b>
Le previsioni insediative	47
Gli standard urbanistici	53



# Introduzione



## Piano strutturale e regolamento urbanistico

Da oltre quindici anni, la Regione Toscana ha intrapreso un percorso proprio nella formazione degli strumenti urbanistici. La legge regionale 5/1995 e, successivamente, la legge regionale 1/2005 hanno sostituito il piano regolatore generale con due strumenti distinti: il piano strutturale e il regolamento urbanistico.

Il piano strutturale è lo strumento fondamentale della pianificazione del comune, poiché contiene la definizione delle scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario (ovverosia di lungo periodo, da assumere come invarianti), sia di carattere strategico (ovverosia rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni). La sua durata è a tempo indeterminato, anche se le nuove previsioni di insediamento sono definite per un arco temporale di quindici anni.

Al regolamento urbanistico spetta invece il compito di tradurre le indicazioni strutturali nella disciplina urbanistica, stabilendo per ogni porzione del territorio comunale le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni ammesse. Nella disciplina d'uso generale, anche il regolamento urbanistico è a tempo indeterminato (rimane cioè in vigore finché non viene sostituito da un altro regolamento). Le previsioni di trasformazione specifiche, sia pubbliche, sia private, decadono però dopo cinque anni. Per questo motivo, ogni piano strutturale deve essere attuato attraverso due o più regolamenti urbanistici.

Il comune di Pitigliano è dotato di un piano strutturale, redatto in forma coordinata con i comuni di Castell'Azzara e Sorano nell'ambito del cosiddetto "Progetto Tufo" del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto. Il piano strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale 24 settembre 2010, n. 32. La presente relazione illustra i contenuti del nuovo regolamento urbanistico, formato nel rispetto delle disposizioni e dei principi del piano strutturale. Con la sua approvazione il ciclo di rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali si chiude.

## Gli elaborati del regolamento urbanistico

Gli elaborati del regolamento urbanistico sono divisi fra quadro conoscitivo e proposta di piano. Infatti, come il piano strutturale anche il regolamento urbanistico si compone di indagini conoscitive e proposte progettuali. Diversamente dal piano strutturale, il rapporto fra analisi e proposte è però invertito: le analisi riguardano alcuni limitati approfondimenti di argomenti già affrontati in sede di piano strutturale, mentre gli elaborati grafici e testuali di progetto costituiscono la parte più rilevante.

Nell'insieme, il regolamento urbanistico è formato da una relazione, da elaborati grafici e da un apparato normativo con sei appendici specifiche. In definitiva, gli elaborati sono:

A) la presente *Relazione*, insieme alla sua *Appendice A1*, contenenti l'illustrazione del rapporto con il piano strutturale nonché la descrizione del nuovo regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni.

B) le norme di attuazione composte dalle seguenti parti:

- *Norme generali*
- *Appendice B1. Definizioni*
- *Appendice B2. Disciplina delle unità edilizie di interesse storico*
- *Appendice B3. Schedatura delle unità edilizie di interesse storico nel territorio aperto*
- *Appendice B4. Ambiti assoggettati a progettazione unitaria. Schede progetto*
- *Appendice B5. Prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni*
- *Appendice B6. Elenco delle essenze vegetazionali tipiche*

C) gli elaborati grafici di progetto, ovvero:

- *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*; 11 tavole in scala 1:5.000 che contengono le risorse e l'articolazione del territorio rurale e aperto; le 11 carte coprono l'intero territorio comunale.
- *C2. Assetto del territorio urbano*; 3 tavole in scala 1:2.000 che definiscono il disegno del centro e dei nuclei urbani: Pitigliano, Il Piano, Il Casone e La Rotta.
- *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*; 1 tavola in scala 1:1.000 che indica le categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie e degli spazi pubblici.

D) le disposizioni relative alla fattibilità geologica e alle attribuzioni alle classi di fattibilità geologica, ovvero:



- *D. Relazione geologico-tecnica*
- *D1. Carta della fattibilità*, n. 3 tavole in scala 1:2.000 con riferimento ai centri e nuclei del sistema insediativo

E) gli elaborati di valutazione degli effetti ambientali (valutazione integrata, valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza):

- *E. Rapporto ambientale* ai sensi dell'articolo 13, D.lgs 152/2006 e dell'articolo 24, LR 10/2010, contenente la *Valutazione di incidenza* ai sensi del DPR 357/1997 e dell'articolo 15, LR 56/2000 e le *Carte di sensibilità ambientale*
- *E1. Sintesi non tecnica* ai sensi dell'articolo 13, c. 5, D.lgs 152/2006 e dell'articolo 24, comma 4, LR 10/2010

F) gli elaborati di quadro conoscitivo che integrano il quadro conoscitivo del piano strutturale per quanto riguarda il sistema insediativo e i vincoli paesaggistici e funzionali:

- *Ta1 Disciplina urbanistica vigente. Zonizzazione del Prg*  
(1 tavola 1:20.000)
- *Ta2 Disciplina urbanistica vigente. Ambiti e invarianti del PS*  
(1 tavola scala 1:20.000)
- *Ta3 Carta dei vincoli paesaggistici e ambientali* (1 tavola 1:20.000)
- *Tu1 Disciplina urbanistica vigente. Attuazione del Prg* (3 tavole 1:2.000)
- *Tu2 Sistema insediativo. Distribuzione delle funzioni* (3 tavole 1:2.000)
- *Tu3 Sistema insediativo. Densità urbana e consistenza del patrimonio edilizio*  
(3 tavole 1:2.000)
- *V1 Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto e di tutela in attuazione del D.Lgs 42/2004 e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi*  
(11 tavole 1:5.000)

## Il gruppo di lavoro

La formazione del regolamento urbanistico è stata condotta dal gruppo di lavoro di seguito descritto. La responsabile dell'ufficio tecnico del comune, Geom. Marzia Stefani, ha seguito il lavoro per conto del Comune come responsabile del procedimento. Il ruolo di garante della comunicazione è stato assolto dall'Arch. Vasco Mosci.

La formazione degli elaborati tecnici di progettazione urbanistica e di valutazione ambientale è stata affidata con una procedura concorsuale a DeA Srl *Vezio De Lucia e associati*. Il coordinamento scientifico è stato assolto dall'Arch. Vezio Emilio De Lucia, mentre il coordinamento operativo è stato assicurato dall'Arch. Georg Josef Frisch.

Gli aspetti specialistici sono stati affrontati da consulenti o collaboratori della stessa società: Arch. Giampaolo Romagnoli (progettazione urbana), Dott.ssa Cecilia Sassi (aspetti naturali e valutazione di incidenza), Dott. Pian. Monica Cerulli (analisi urbanistiche ed elaborazioni cartografiche), Ing. Andrea Giura Longo (valutazione ambientale strategica), Arch. Alessandro Abaterusso (sistema informativo territoriale), Dott. Geol. Filippo Bonechi (webGIS).

Per l'analisi del patrimonio storico urbano e la relativa disciplina è stato preso a riferimento l'ottima ricerca condotta da Teresa Fortini.

Gli aspetti della difesa del suolo e la fattibilità geologica sono stati curati dal Dott. Geol. Sandro Ricci, esperto in geologia e geotecnica applicata alla pianificazione urbanistica.

# Il quadro conoscitivo



## Le analisi sul patrimonio urbanistico ed edilizio

Il regolamento urbanistico, come specificato dalla legge regionale, articola e definisce ulteriormente le previsioni del piano strutturale. Anche per quanto riguarda il quadro conoscitivo fa riferimento a quello del piano strutturale, approfondendo alcuni aspetti, in particolar modo quelli legati al patrimonio edilizio.

Come è noto, la seconda parte del quadro conoscitivo del piano strutturale presenta una raccolta di carte tematiche alla scala urbana che raffigurano l'analisi del patrimonio edilizio esistente. Tra queste la periodizzazione degli edifici, il loro stato di conservazione e la rilevazione della destinazione d'uso dei piani terra e le relative aree pertinenza. Tali indagini preliminari sono state ampliate e approfondite dal quadro conoscitivo del nuovo regolamento urbanistico.

### Le articolazione del sistema insediativo

La prima tavola di analisi, contrassegnata con Tu1 "Disciplina urbanistica vigente. Attuazione del Prg" riporta la suddivisione in zone omogenee del vigente piano regolatore e il relativo stato di attuazione. In questo modo è stato ridefinito il perimetro dei centri abitati effettivamente esistenti. Obbligo richiesto dalla legge regionale 1/2005 che specifica, fra i compiti del regolamento urbanistico (articolo 55, comma 2) anche "*il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi*".

La carta sulla disciplina urbanistica vigente, in scala 1:2.000, suddivide il territorio in 6 macro-zone ai sensi del D.I. 1444/1968:

- zona omogenea A (comprende l'intero massiccio tufaceo su cui sorge l'abitato di Pitigliano con le valli che lo delimitano);
- zona omogenea B (comprende le parti del territorio comunale di impianto recente, includendo anche le aree destinate alla ristrutturazione urbanistica e le superfici turistiche alberghiere esistenti);
- zona omogenea C (comprende i nuovi insediamenti residenziali e per l'edilizia economica e popolare);
- zona omogenea D (comprende gli insediamenti prettamente produttivi del capoluogo, e delle frazioni Il Piano e La Rotta);
- zona omogenea F (comprende le aree verdi pubbliche e attrezzate a parco, rientra in questa zona il Parco degli Orsini);
- altre zone (comprende la viabilità e i parcheggi e la zona cimiteriale).

Dalla lettura dello stato di attuazione della disciplina urbanistica previgente si rileva che la previsione di circa 3,5 ettari di zona omogenea “C” con previsione residenziale, risulta solo parzialmente attuata. Oltre due ettari sono ancora liberi. Insieme allo stato di attuazione delle zone “B” si rileva un residuo di piano pari a circa il 65% delle previsioni residenziali. Anche delle due aree Peep situate a Pitigliano in località Le Prata solo una è stata realizzata.

### Previsioni urbanistiche del Prg previgente

	Previsioni urbanistiche [mq]		
	attuate	non attuate	totale
Zone omogenee “C”	12.250	23.030	<b>35.280</b>
Zone omogenee “D”	10.325	20.390	<b>30.715</b>
Zone omogenee “F”	115.720	119.540	<b>235.260</b>
Parcheggi	2.750	8.060	<b>10.810</b>

Delle zone per attività produttive, invece, è stato realizzato un terzo circa, in località Il Piano. Delle zone F risultano attuate sostanzialmente quelle già storicamente esistenti, mentre le nuove previsioni del Prg in località Le Prata a Pitigliano sono tutte non realizzate.

### La distribuzione delle funzioni

Una seconda indagine approfondita è stata svolta in merito alle funzioni esistenti. Sulla tavola Tu2 denominata “Distribuzione delle funzioni” è stata rappresentata la destinazione d’uso di tutti gli edifici e di tutti gli spazi pubblici, situati all’interno del perimetro del sistema insediativo.

Complessivamente, la superficie dell’area urbana esistente è pari a circa 80 ha e si suddivide in circa 20 ha di spazi pubblici e 50 ha di superficie fondiaria. La restante parte è destinata alla viabilità e al verde di arredo stradale.

Ovviamente, i nuclei urbani sono caratterizzati dalla funzione residenziale. Nel centro storico, le attività commerciali sono limitate a piccoli esercizi. Nelle zone di ampliamento del capoluogo, tali funzioni sono meno presenti e sono comunque localizzati attorno alle vie principali. È presente una struttura commerciale di media dimensione. Il tessuto produttivo, ad esclusione dell’area della cantina sociale di Pitigliano, si trova esclusivamente nelle aree artigianali de Il Piano e La Rotta.

## La consistenza edilizia

L'ultimo approfondimento sul patrimonio edilizio ha riguardato la consistenza edilizia. Fra edifici e manufatti, nei centri urbani sono stati censiti circa 1.530 unità. Non sono stati rilevati consistenti volumetrie inutilizzate o precarie.

Per ogni edificio è stato stimato il suo volume vuoto su pieno attraverso la moltiplicazione della sua impronta per il numero di piano rilevato. Attraverso la definizione dell'altezza di interpiano convenzionale per tipo di edificio (3,2 m per gli edifici residenziali e 4,5 m per gli edifici produttivi) è stato calcolato il volume urbanistico per ogni unità. Tale dato, sommato per isolato e confrontato con l'area di sedime ha dato la densità urbanistica espressa in mc/mq. Sono stati esclusi i tessuti urbani storici e le zone per servizi.

La carta denominata Tu3 "Densità urbana e consistenza del patrimonio edilizio" riporta i risultati dell'analisi svolta. Si può constatare che la maggior parte degli edifici sono composti da 3 o 4 piani nel centro abitato di Pitigliano, mentre nella frazione del Casone e nell'area produttiva de Il Piano gli edifici non superano quasi mai i 2 piani di altezza.

Nella rappresentazione sono state distinte tre classi di densità: bassa (inferiore a 2 mc/mq), media (fra 2 e 4 mc/mq) e alta (oltre i 4 mc/mq). Il capoluogo è il centro abitato a più alta densità; le frazioni del Casone e de Il Piano ricadono, invece, nelle categorie più basse.

Quest'elaborazione è stata posta alla base della definizione delle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato del regolamento urbanistico.

## La catalogazione degli edifici storici extraurbani

Gli edifici extraurbani di origine storica sono stati censiti attraverso un apparato di schede fotografiche e testuali. La schedatura consiste in due quadri di rilievo, uno per le unità insediative (formate dagli edifici più il loro spazio aperto di pertinenza) e una per le unità edilizie (costituite dai singoli corpi edilizi identificabili da un volume ben definito). Il lavoro di catalogazione si è articolato in due fasi:

- l'analisi dei dati cartografici e normativi, prendendo in esame la cartografia del piano strutturale, dei vincoli e della nuova disciplina urbanistica;
- il rilievo sul posto per raccogliere informazioni riguardanti l'identificazione, le caratteristiche fisiche e ambientali, le caratteristiche storiche e tipologiche e le destinazioni d'uso.

La schedatura apporta un sostanziale aggiornamento alla schedatura fatta in precedenza dagli uffici comunali. Complessivamente sono state schedate 190 unità insediative e 429 unità edilizie.

Nella rilevazione si sono presentate tre diverse tipologie di insediamento: i *nuclei rurali*, gli *edifici isolati* e le *fattorie*. L'edificio isolato è la tipologia insediativa più diffusa nel territorio rurale e aperto. Le costruzioni sono prevalentemente a due piani, con l'abitazione sovrapposta a uno o più ambienti posti al piano terra e adibiti originariamente a fondaco, a stalla o a rimessa.

In tutto il territorio aperto sono evidenti modifiche e ampliamenti delle unità edilizie originarie, tra cui anche la suddivisione in più proprietari di un singolo edificio, andando a formare la classica tipologia di case a schiera. Le tipologie prevalentemente modificate nell'assetto fisico sono gli edifici isolati, mentre gli annessi delle fattorie sono state soggette spesso a cambi di destinazione d'uso.

Una parte rilevante delle unità edilizie, al momento della rilevazione, sono risultati in uno stato di abbandono con crolli parziali o totali della struttura. Una minoranza è in fase di ristrutturazione.



# L'assetto del territorio aperto



## I subsistemi

L'analisi del paesaggio, delle risorse agroforestali e ambientali del comune di Pitigliano ha condotto, in sede di formazione del piano strutturale, all'individuazione di quattro subsistemi che sono ripresi nel presente regolamento urbanistico (*Tavole C1. Assetto del territorio rurale e aperto*). Sono i subsistemi:

- degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. 1);
- dei territori agricoli di Pitigliano (sub. 2);
- del pianoro di San Quirico (sub. 4);
- dei territori verso Manciano (sub. 5).

I primi tre sono compresi interamente nel perimetro T.E.R.A. del piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto. Il quarto subsistema, invece, ne fa parte solo parzialmente. Essendo però caratterizzato da processi di abbandono e/o spopolamento ed essendo estraneo a interessi di turismo parassitario, ai sensi della scheda 10B del Ptcp si propone di includerlo per intero.

Il **subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo** si estende per circa 910 ettari e comprende la porzione di territorio racchiusa tra il fiume Lente e il fosso Meleta e va dal centro di Pitigliano fino al nucleo insediativo "Il Piano".

Il subsistema è orientato secondo la struttura morfologica e idrografica del territorio costituita dall'alternanza di valloni tufacei profondi a pianori alluvionali. Lungo il corso del fiume Lente e dei fossi affluenti (Meleta, Procchio, Lupo) la copertura vegetale di tipo igrofilo con popolamenti di salice, pioppo, ontano olmo costituisce un sistema ambientale lineare di notevole valore naturalistico oltre a caratterizzare fortemente il paesaggio delle gole del tufo.

Lungo questo sistema idrografico permangono alcune testimonianze dello sfruttamento delle acque per la produzione di energia rappresentati dai mulini sul Lente e sul Meleta che sono ormai trasformati in residenze.

Il suolo agricolo effettivamente utilizzato ai fini produttivi è limitato ad alcune porzioni degli altopiani tufacei. La quasi totalità del suolo è coltivata a seminativo o destinata al pascolo di ovini, mentre lungo la strada che collega Pitigliano a Sorano i seminativi sono interrotti da piccoli e ravvicinati vigneti.

La viabilità principale corre lungo gli altopiani tufacei e in prossimità di Pitigliano attraversa le gole, dove si aprono viste di elevato valore paesaggistico.

saggistico. In questo ambito si concentrano inoltre testimonianze archeologiche di epoca etrusca, costituite dall'insieme di necropoli e tombe, e dalle singolari "vie cave".

Il territorio appartenente al **subsistema dei territori agricoli di Pitigliano** include gran parte dell'area agricola a sud del capoluogo, fino alla valle del Fiora a Ovest. È il subsistema più esteso del Comune, sommando a oltre 6.800 ettari.

Dal punto di vista geomorfologico il subsistema è caratterizzato dalla presenza altipiani tufacei a bassa pendenza, articolati in pianori agricoli distinti e fortemente riconoscibili in base a precisi toponimi: pianoro di Morrano, pianoro di Vallelunga, pianoro di Pantano. I margini di tali altipianisono determinati dal segno dei canali e delle forre che sottolineano, con la ricca vegetazione, la struttura idrografica dell'area.

A fronte di una sostanziale omogeneità dei caratteri geomorfologici si riscontra una differenziazione degli assetti agrari, se pur con una costante presenza della vite, e della struttura insediativa. Nella parte meridionale, nei pianori di Morrano e Vallelunga, la fertilità dei suoli e la disponibilità di risorse idriche hanno orientato l'attività agricola verso le coltivazioni erbacee industriali e verso la coltivazione di vite e olivo. Nel pianoro di Vallelunga, invece, i vitigni assumono la prevalenza e godono della denominazione di origine controllata del Bianco di Pitigliano.

Particolari caratteri paesaggistici sono espressi dall'area del Pantano dove la presenza di numerose risorgive ha dato origine ad una maglia agraria scandita da canneti in filare che insistono sui percorsi delle acque; su questa si alternano coltivazioni legnose a seminativi e a ampi fondi non coltivati.

Dal punto insediativo, invece, si rileva una bassa intensità insediativa nel pianoro di Morrano, mentre nel pianoro Vallelunga è presente un sistema insediativo più strutturato costituito da poderi e altri edifici rurali rappresentativi delle tipologie tradizionali. Nell'insieme, l'edificazione sparsa ammonta a ben 50 ettari. In questo ambito, più che in altri, sono però ancora presenti edifici rurali che hanno mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie e che possono pertanto costituire un riferimento per la nuova edificazione in territorio rurale.

Il **subsistema del pianoro di San Quirico** include l'altopiano tufaceo, ultimo lembo a Est del territorio di Pitigliano di appena 990 ettari.

Il paesaggio presenta una morfologia collinare che alterna ampi spazi rurali pianeggianti e bassi rilievi con seminativi a pascoli ad aree incolte su

fondi spesso delimitati da piante camporili e boschi di cerri, querce e castagni. La rete delle acque superficiali risulta in buona parte modificata proprio in funzione delle attività connesse all'agricoltura. Il sistema vegetazionale assume forme lineari in corrispondenza del reticolo idrico minore dove bassi cespugli alternati a fasce di bosco segnano la geometria di un territorio rurale con scarso appoderamento cui consegue una modesta occupazione di suolo per funzioni diverse da quella agricola.

A sud della strada regionale n. 74 Maremmana, il paesaggio presenta una morfologia ondulata con aree a oliveti, vigneti e ampi campi coltivati a seminativo, altri a colture intensive o incolto.

Lungo la strada, la visuale si apre verso le alture di S.Valentino e oltre fino a quelle di Castell'Azzara, al Monte Penna e al Monte Elmo di Sorano. Il sistema insediativo presente è connotato da un insediamento di tipo diffuso formato da poderi isolati.

Il **subsistema dei territori verso Manciano** (1.600 ettari) rappresenta la parte terminale di un più ampio contesto paesaggistico appartenente al comune di Manciano. I suoi elementi strutturali sono l'alveo del Fiume Fiora e le aree collinari adiacenti, ricoperte quasi interamente di boschi ad eccezione delle poche aree coltivate sulla riva sinistra del fiume. Lungo il suo corso si trovano inoltre attività di escavazione di inerti che devono essere opportunamente inserite paesaggisticamente.

Le pendici collinari boscate, percorse da un fitto reticolo idrografico fortemente ramificato, costituiscono il cuore del SIR 119 "Alto corso del Fiora", riconosciuto anche quale Zona a protezione speciale (ZPS) per l'elevato grado di naturalità dell'ambiente fluviale.

In località Poggio Buco ed Insuglietti sono presenti numerose testimonianze archeologiche che documentano l'organizzazione di una delle più importanti cittadelle (forse l'antica Statonia) della regione etrusca.

## La disciplina del territorio rurale

In accordo con le disposizioni del piano strutturale, i subsistemi esprimono gli indirizzi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici presenti oltre agli obiettivi di qualità paesaggistica da conseguire attraverso le azioni di governo del territorio. Il regolamento urbanistico fa proprio gli indirizzi e gli obiettivi del piano strutturale e gli specifica ulteriormente.

La disciplina di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e quella di gestione delle attività agricole è normata, dal presente regolamento urbanistico, uniformemente in tutto il territorio rurale e aperto al quale, a Pitigliano, spetta il riconoscimento di un valore paesaggistico e ambientale unitario. In coerenza con il piano strutturale da un lato e con il piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) dall'altro, il regolamento urbanistico introduce però alcune specificazioni.

In primo luogo, viene riconosciuta la distinzione fra subsistemi con funzione agricola esclusiva e subsistemi con funzione agricola prevalente. Il subsistema dei territori agricoli di Pitigliano in cui, per la natura dei suoli e per gli usi attualmente in atto, la funzione agricola è largamente preponderante, appartiene alla prima categoria. Negli altri subsistemi la funzione agricola, pur prevalente, si alterna con aree a maggiore naturalità (aree boscate o zone umide a vegetazione ripariale e palustre) oppure si concentrano zone rurali parzialmente compromesse dall'edificazione.

In secondo luogo è stato individuato il territorio complementare come previsto dall'art. 24 del Ptcp. Si tratta di tutte le porzioni di territorio aperto in cui le finalità proprie dell'attività agricole e connesse risultano assenti o comunque marginali. Esse sono conseguentemente soggette a politiche di tutela e valorizzazione ambientale con particolare riferimento all'ammissibilità delle trasformazioni insediative. Fanno parte del territorio complementare le forre e le incisioni vallive del pianoro di Pitigliano; le zone di interesse archeologiche individuate nelle tavole di strategia locale del piano strutturale; i due ambiti a ridotto potenziale antropico individuati dal Ptcp "IG30 Poggio Buco e Moranaccio" e "IG29 Valle del Lente"; l'area del vincolo ministeriale (DM 1 luglio 1967) riguardante la zona del centro storico e l'area circostante allo sperone tufaceo. Ricade all'interno del territorio complementare anche l'ambito a ridotto potenziale antropico (Arpa), definito alla scheda 7C del piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, data la grande proliferazione insediativa rilevata in sede di analisi, il regolamento urbanistico limita fortemente la possibilità di ulteriori nuove costruzioni all'interno del territo-

rio rurale e aperto.

Sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente per le esigenze delle aziende agricole, da documentare con i relativi piani di miglioramento. Inoltre, la deruralizzazione di volumi agricoli esistenti, è possibile solo nei territori a prevalente funzione agricola. Le zone a esclusiva funzione agricola insieme ai territori complementari devono, invece, essere riservate alle sole attività agricole e a quelle a esse connesse.

La tavola *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* è concepita come carta unica del governo del territorio per la parte extraurbana di Pitigliano. Essa individua insieme le invarianti strutturali definite dal piano strutturale e le articolazioni e localizzazioni urbanistiche previste dal regolamento urbanistico. Per i vincoli paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e le fasce di rispetto in attuazione di altri provvedimenti legislativi e amministrativi si rimanda, invece, alla tavola *V1. Vincoli e fasce di rispetto e di tutela in attuazione del D.Lgs 42/2004 e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi*.

## IL SIR 119 “Alto corso del Fiora”

Nel territorio comunale ricade un unico sito della Rete Natura 2000 individuato ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e ai sensi della direttiva uccelli 79/409/CEE, e quindi riconosciuto sia come sito di interesse comunitario (Sic) sia come zona di protezione speciale (Zps). Si tratta del Sic/Zps “Alto corso del Fiume Fiora” (cod. IT51A0019), riconosciuto dalla legge regionale 56/2000 anche quale sito di interesse regionale (Sir).

Il territorio comunale interessato dal sito è pari a 1.770 ettari, il 17,2% dell'intera superficie comunale. L'elemento ecologico-strutturale di maggiore rilievo del sito è il Fiume Fiora. Il corso d'acqua scorre parallelamente ai rilievi della Crina del Conte e il poggio del Finocchiere che lo delimitano sul versante occidentale, mentre su quello orientale si susseguono perpendicolarmente una serie di rilievi tufacei incisi dagli affluenti di sinistra, che però rientrano solo parzialmente nell'area del sito. Il fondovalle e le pendici meno scoscese sono prevalentemente occupate dall'attività agricola con un avvicinarsi di elementi edilizi tipici di interesse storico. Nel territorio comunale ricompreso nel sito sono presenti le aree estrattive “Valle Culaccia” e “San Michele”, praticamente in adiacenza al corso d'acqua.

La copertura vegetazionale dei territori adiacenti il corso del Fiora e dei suoi affluenti registra la massiccia presenza del cerro, che si presenta ad alto fusto o sottoposto a taglio colturale. Nelle zone più esposte al sole troviamo inoltre una vegetazione termofila, con marcati aspetti “mediterranei”. Il principale rappresentante della fauna è la lontra, un mammifero molto raro segnalato fino alla metà degli anni Ottanta in alcune stazioni del Fiora. Infatti, il corso d'acqua ha rappresentato uno degli ultimi bacini di sopravvivenza per la specie nell'Italia centro-settentrionale.

Gli obiettivi di tutela che il regolamento urbanistico adotta sono:

- conservazione della qualità delle acque e della naturalità dell'alveo;
- mantenimento di un deflusso minimo nei mesi estivi;
- mantenimento del mosaico vegetazionale e della vegetazione ripariale esistenti;
- conservazione delle garighe a Santolina etrusca;
- miglioramento dei livelli di naturalità dei popolamenti di pesci.



# La disciplina del sistema insediativo



## La tutela degli insediamenti storici

Un'attenzione particolare è stata riservata agli insediamenti storici, in particolare al centro storico del capoluogo. Anzitutto, come si è detto, sono stati ripermite i tessuti urbani storici e gli insediamenti di origine storica nel territorio rurale e aperto sulla base della cartografia storica: sono stati considerati storici tutti gli insediamenti, realizzati prima della metà del secolo scorso. A questo fine è stato preso come riferimento la cartografia dell'istituto geografico militare del 1941.

La perimetrazione dei tessuti urbani è stata effettuata sulla base della nuova cartografia di dettaglio in scala 1: 2.000 individuando i confini su elementi fisici visibili.

Il centro storico di Pitigliano è stato suddiviso in tre ambiti: l'ambito storico medievale "Terra", corrispondente al nucleo originario dell'abitato, l'ambito della "Rocca Ursinea" profondamente trasformato all'epoca della realizzazione dell'accesso orientale e il cosiddetto "Borgo leopoldino", un ampliamento urbano di epoca ottocentesca.

All'interno dei tre ambiti, ogni edificio è stato classificato secondo la tipologia edilizia. Lo stesso è stato fatto sull'insieme degli edifici di origine storica rilevati nel territorio rurale e aperto. Questo importante lavoro di lettura strutturale dei tessuti insediativi storici è stato reso possibile dall'analisi dei catasti storici e dal rilievo architettonico dei piani terra attraverso la lettura dei mappini catastali. Sulla base della classificazione tipologica è stata quindi impostata la normativa edilizia.

Oltre alle quattro tipologie edilizie individuate nel territorio rurale e aperto (**unità edilizia rurale – colonica monocellulare [A1]; unità edilizia rurale – colonica bicellulare [A2] e pluricellulare [A3]; unità edilizia rurale – annesso [A4]**), le unità edilizie urbane sono state così classificate:

- **unità edilizia urbana monocellulare [B1]:** unità edilizia antecedente il 1825, riconducibile al tipo *a schiera*; è composta da un modulo compreso tra 4 e 9 metri, con un rapporto di 1:1 tra larghezza del fronte e profondità; si sviluppa su due e tre piani fuori terra, il piano terra è in genere occupato da funzioni pertinenziali;
- **unità edilizia urbana bicellulare [B2]:** unità edilizia antecedente il 1825, caratterizzata da un modulo bicellulare sviluppato in profondità o in larghezza; il rapporto tra larghezza e profondità è approssimativamente 1:2 o 1:3 ovvero 2:1; l'unità edilizia presenta le

medesime tipologie di collegamento distributivo verticale della tipologia monocellulare: collegamento interno o profferlo;

- **unità edilizia urbana di rifusione o aggregazione [C1]:** unità edilizia derivante dalla rifusione o dall'aggregazione di unità edilizie di base, realizzate antecedenti al 1825; interessata da una molteplicità di trasformazioni nel corso degli anni, l'unità edilizia presentano generalmente più ingressi indipendenti e una notevole complessità distributiva interna;
- **unità edilizia urbana in linea [D1]:** unità edilizia posteriore al 1840, riconducibile al tipo edilizio in linea; è caratterizzata da un fronte pluricellulare con duplice affaccio e dall'inserimento in un fronte edilizio continuo e omogeneo sugli altri due lati; lo sviluppo in altezza presenta al massimo tre piani fuori terra;
- **unità edilizia urbana di rifusione o aggregazione [D2]:** unità edilizia posteriore al 1840, derivante dalla rifusione o dall'aggregazione di unità edilizie preesistenti; le trasformazioni subite dalle unità edilizie hanno generato organismi edilizi che presentano un fronte e una struttura pluricellulare;
- **unità edilizia specialistica a struttura unitaria nodale [E1]:** unità edilizia di particolare rilevanza architettonica, originariamente destinata a funzioni speciali; è caratterizzata dalla presenza di un vano che risulta prevalente rispetto agli eventuali vani accessori; appartengono al tipo le chiese, le sale per spettacoli, eccetera;
- **unità edilizia specialistica a struttura unitaria seriale [E2]:** unità edilizia speciale, riconducibile alla categoria del palazzo urbano o a un edificio storico specializzato (torrione, porta, eccetera);
- **unità edilizia urbana di costruzione recente [F1]:**

Si tratta, nell'insieme, di dodici tipi edilizi, ognuno con caratteristiche strutturali e valenza storica diverse: da unità edilizie storiche caratterizzanti il tessuto urbano diffuso, agli edifici speciali di alto valore storico-artistico, fino a quelli di costruzione recente di nessun valore storico testimoniale. Nell'apposita appendice normativa, per ognuna delle tipologie individuate, sono stabiliti i criteri e le regole di trasformazione.

La disciplina di trasformazione delle unità edilizie comprese nel tessuto urbano storico è stata integrata da un'analisi delle criticità. Sono state individuate le unità edilizia manomesse (unità edilizie che presentano superfetazioni o elementi edilizi incongrui), quelle incongruenti (unità edilizie incoerenti con le regole conformative del tessuto urbano storico) e quelle crollate. Per ognuna vengono definite prescrizioni ulteriori alla disciplina edilizia del tipo.

## I tessuti urbani e gli ambiti di trasformazione

Il territorio urbano è stato suddiviso nelle tavole *C2. Assetto del territorio urbano* del regolamento urbanistico in sei zone urbanistiche distinte: una zona storica (A), due zone prevalentemente residenziali (B1 e B2), due zone prevalentemente produttive (D1 e D2) e una zona di completamente urbano (C).

### Tessuto urbano storico (A)

In questa zona è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione. La disciplina edilizia è specifica per ogni tipologia edilizia individuata ed è definita nell'appendice B2 delle norme generali.

### Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1)

In questa zona, laddove non siano individuati immobili di interesse storico, sono ammissibili soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C, demolizione e ricostruzione e ampliamento una tantum per le sole pertinenze e i vani tecnici, nel limite di 15 mq di superficie lorda di pavimento. Qualora si andasse a incidere sull'aspetto esteriore di un edificio è obbligatorio predisporre un progetto unitario.

### Tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2)

Come nella zona precedente, anche in questa sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia è ammessa in tutte le sue forme (A, B, C e D), è ammessa la demolizione e ricostruzione e una tantum per edificio, nei limiti del 15 per cento della superficie lorda di pavimento preesistente. Anche in questa zona, gli interventi su edifici classificati come storici sono disciplinati dall'apposita appendice normativa. Diversamente dalla zona B1, in questa zona è inoltre ammissibile l'individuazione di nuovi lotti edificatori. Probabilmente, in futuro, su

queste aree sarà opportuno intervenire anche con strumenti di ristrutturazione urbanistica.

### **Aree di completamento urbano (C)**

Tra i tessuti urbani, un ruolo particolare spetta alle *aree di completamento urbano (C)*. Si tratta di aree sottoposte alla disciplina degli ambiti a progettazione unitaria di cui Capo I del Titolo VI delle norme generali. Tutte le trasformazioni e le funzioni ammissibili sono infatti disciplinate da piani attuativi, progetti unitari o progetti di opere pubbliche secondo quanto prescritto nell'*Appendice B4 Ambiti assoggettati a progettazione unitaria. Schede progetto*.

Sono stati individuati 12 ambiti assoggettati a progettazione unitaria, di cui 11 nel sistema insediativo e 1 nel territorio rurale aperto (Parco della Rupe di Pitigliano). In base alla diversità degli interventi proposti, si è effettuata una suddivisione in 3 tipologie: 3 ambiti che propongono una realizzazione di spazi pubblici (contrassegnati con la lettera S), 6 ambiti in cui si prevedono interventi prevalentemente residenziali (contrassegnati con la lettera R), 3 ambiti in cui si prevedono prevalentemente interventi produttivi (contrassegnati con la lettera P).

## Il sistema delle aree produttive

Come è noto, il comune di Pitigliano presenta una struttura economica solo debolmente caratterizzata dalle attività industriali o artigiane. Lo stabilimento più rilevante è rappresentato dalla cantina cooperativa di Pitigliano, inglobata, ormai, nel sistema insediativo del capoluogo.

Dal punto di vista urbanistico, tale localizzazione pone alcuni problemi di compatibilità funzionale con le zone residenziali limitrofe e di accessibilità nei periodi di più intensa attività. Ogni intervento di trasformazione deve essere, pertanto, corredato delle opportune misure di mitigazione.

In località “Il Piano”, lungo la strada regionale n. 74 Maremmana si è, invece, formato il nuovo nucleo produttivo del comune. Si tratta di un sistema di lotti produttivi per la piccola impresa che presenta, nelle porzioni di più recente realizzazione, una buona disposizione planimetrica basata su un’ampia fascia di mediazione paesaggistica.

Il regolamento urbanistico articola le zone produttive nelle seguenti due sottozone.

### Tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1)

Si tratta degli impianti produttivi esistenti, localizzati nel sistema insediativo del capoluogo e lungo la strada regionale n. 74 Maremmana. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, tutti i tipi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono ammessi ampliamenti una tantum nel limite del 10% della superficie lorda di pavimento esistente ma non cambi di destinazione d’uso. Nell’ambito della superficie lorda di pavimento esistente o del suo ampliamento una tantum è possibile realizzare un alloggio per il conduttore dell’attività. Non sono invece ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportano l’attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante oppure l’attivazione di industrie insalubri.

### Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2)

Si tratta delle zone sottoposte a piani per insediamenti produttivi appena realizzati o in fase di realizzazione. Sono ammissibili, pertanto, solamente gli interventi previsti da tali piani. Sono ammesse varianti parziali, purché non si diminuisca la dotazione complessiva degli standard, non si incrementi il numero delle unità immobiliari, non vi siano incidenze su para-

metri o indici edilizi e urbanistici e non si modifichi la scadenza della convenzione eventualmente in atto. In difformità rispetto alla disciplina urbanistica particolareggiata sono ammissibili soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B che non comporti mutamenti nelle destinazioni d'uso.



**Tabella riepilogativa degli interventi ammessi per zona urbanistica**

<i>TERRITORIO RURALE E APERTO</i>								
<i>Zona o Ambito</i>	<i>Interventi ammessi</i>							
	<i>manutenzione</i>	<i>restauro</i>	<i>ristrutturazione</i>	<i>ampliamenti</i>	<i>nuova edificazione</i>	<i>mutamenti dest. d'uso</i>	<i>annessi amatoriali</i>	<i>strutture pertinenziali</i>
Ambito a funzione agricola esclusiva (subsistema n. 2)	Si	Si	Si	fino a 35 mq	per le aziende agricole	Si	Si	Si
Ambito a funzione agricola prevalente (subsistemi n. 1, 3 e 5)	Si	Si	accorpamenti fino a 150 mq	Si	per le aziende agricole	si	escluso subsistema n. 5	Si
Territorio rurale complementare	Si	Si	escluso demoliz. e ricostr.	No	No	Si	No	Si

<i>SISTEMA INSEDIATIVO</i>						
<i>Zona</i>	<i>Interventi ammessi</i>					
	<i>manutenzione</i>	<i>restauro</i>	<i>ristrutturazione</i>	<i>ampliamenti</i>	<i>nuova edificazione</i>	<i>mutamenti dest. d'uso</i>
Tessuto urbano storico (A)	secondo la disciplina dell'Appendice B2					
Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1)	Si	Si	Si	fino a 15 mq, per pertinenze	No	Si
Tessuto urbano prev. residenziale suscettibile di rinnovo (B2)	Si	Si	Si	15% della Slp	nei lotti liberi min. 600 mq	Si
Tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1)	Si	Si	Si	10% della Slp	No	Si
Tessuto urbano prev. produttivo di recente realizzazione (D2)	quelli previsti dal piano attuativo in vigore					
Area di completamento urbano (C)	secondo la disciplina delle "schede progetto" di cui all'Appendice B4					



# Il sistema delle qualità



# La risorsa del territorio

Fra le principali risorse di Pitigliano va certamente richiamato il paesaggio, inteso come “forma” peculiare del territorio comunale, risultato dell’azione antropica sulle caratteristiche geomorfologiche e naturali dell’ambiente. In un’accezione meramente materiale, esso costituisce la piattaforma degli insediamenti esistenti; in termini storico-sociali, invece, rappresenta, per così dire, lo sfondo all’evoluzione sociale ed economica della comunità.

Oggi, il territorio agricolo presenta significative potenzialità di sviluppo anche da un punto di vista turistico, legato non solo a una piena e completa valorizzazione del patrimonio paesaggistico e delle tradizioni rurali, ma anche alle variegate risorse naturalistiche e storico-culturali di cui dispone l’area, potendo contare su diversi fattori di attrazione turistica: oltre a un paesaggio rurale collinare tipicamente maremmano di indubbia bellezza, dominato dalle coltivazioni della vite e dell’olivo, sono degni di nota sia i percorsi naturalistici per la pratica del *trekking* sia le risorse archeologiche e storico-culturali legate in buona parte al centro storico del capoluogo, alla sua rupe, alle vie Cave e alle aree archeologiche.

La valorizzazione dei principali elementi di cui si compone il paesaggio rurale è un *leitmotiv* delle politiche di questi anni, e quindi anche del regolamento urbanistico.

## La morfologia e gli usi del suolo

Il territorio comunale è compreso fra quota 100 metri s.l.m. nel fondovalle del Fiora e quota 617 metri s.l.m. nelle aree a limite nord-orientale in prossimità di podere Crocina. Il paesaggio è caratterizzato da ampie spianate sommitali profondamente incise da valli con pareti subverticali, scavate da corsi d’acqua a regime torrentizio. Il reticolo idrografico minore è caratterizzato da un’elevata densità e ha un orientamento marcatamente antiappenninico. Fra i corsi d’acqua minori si citano il Meleta e Procchio che lambiscono la rupe di Pitigliano, e il Lente che corre lungo il confine comunale settentrionale. Il corso principale, in cui confluisce l’intero reticolo secondario, è il Fiume Fiora che attraversa il territorio comunale con andamento NNO-SSE nella sua porzione occidentale.

Secondo le analisi dell’uso del suolo riferite al 2000 (carta Corine Land Cover), appena il 5% dell’intero territorio comunale risulta occupato da insediamenti. Il 60% è utilizzato per la produzione agricola mentre un terzo appartiene alle funzioni naturali.

**Usi del suolo (Corine Land Cover 2000)**

	Superficie	
	[ha]	%
Territorio insediato e artificiale	472,6	4,6
Territorio agricolo	6.232,3	60,5
Territorio boscato e ambienti seminaturali	3.575,3	34,7
Corpi idrici	17,6	0,2
<b>TOTALE</b>	<b>10.297,9</b>	<b>100</b>

Tali dati sono confermati dalle analisi del regolamento urbanistico, che individua la superficie complessiva dei nuclei urbani (Pitigliano, Il Piano, La Rotta e Il Casone) in 90 ettari, mentre censisce una superficie rilevante (360 ettari) di consumo di suolo nel territorio rurale e aperto.

Come è noto, la conservazione e la valorizzazione del territorio rurale dipende, in larga misura, dalle attività agricole presenti. Questo vale anche nel nostro caso, dove al contenimento di consumo di suolo nel territorio rurale spetta un'importanza particolare.

A Pitigliano si contano ancora oggi circa 650 aziende agricole. Anche se la superficie mantenuta in produzione risulta nella serie storica in diminuzione, la produzione agricola è ancora contrassegnata da una notevole qualità.

Il Comune di Pitigliano ricade in zona DOC vitivinicola del “Bianco di Pitigliano”. Il 62% delle aziende agricole che ha attività viticola presenta però una superficie media vitata per azienda di appena 1,3 ettari. Si può pertanto comprendere come l'estensione di questa coltivazione, e la sua incidenza economica sul reddito aziendale sia piuttosto limitata.

Negli ultimi dieci anni, l'attività vitivinicola ha segnato un certo rilancio, e sia la produzione stessa sia la promozione del prodotto hanno effettuato un notevole salto di qualità. È stato costituito un consorzio di tutela al quale hanno partecipato non solo le Cantine sociali, particolarmente attiva quella di Pitigliano, ma anche molti produttori privati.

Anche il settore zootecnico dimostra una certa vitalità, sia per numero di aziende che per la consistenza degli allevamenti (capi ovini, bovini ed avicoli) ma negli ultimi anni ha comunque perso quota a favore delle attività vitivinicole.

Infine, il Comune di Pitigliano ha una consistenza forestale importante (circa il 35% del territorio comunale) che riveste una particolare importanza dal punto di vista del paesaggio. Il bosco, infatti, è localizzato in prevalenza lungo i cosiddetti “canaloni” che fanno da contorno alle su-

perfici agrarie pianeggianti, coltivate ordinariamente a seminativi, vigneti ed oliveti.

Le strategie per il governo del territorio rurale e aperto devono dunque essere morate a uno sviluppo rurale integrato, perseguendo insieme la conservazione del territorio e il potenziamento delle attività turistiche complementari a quelle agricole.

### Le invarianti strutturali

Nell'ambito del territorio comunale il piano strutturale ha riconosciuto un insieme di beni che, per il loro valore storico, artistico, ecologico e naturalistico assumono valenza di invarianti strutturali. Il regolamento urbanistico li perimetra e definisce meglio nelle tavole "C1. Assetto del territorio rurale e aperto".

Il regolamento urbanistico distingue le invarianti strutturali secondo il loro interesse storico-culturale e paesaggistico-naturale. Tutti gli elementi territoriali di interesse culturale sono individuati cartograficamente e sottoposti a un'apposita disciplina di tutela e valorizzazione.

Gli elementi territoriali di interesse storico-culturale sono:

- le unità edilizie e i manufatti di interesse storico; si tratta, come si è detto, delle costruzioni esistenti nella cartografia storica, censite attraverso un apparato di schede;
- l'area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti; è l'area circostante la rupe di Pitigliano, di cui si riconosce il valore altissimo dal punto di vista paesaggistico e della percezione visiva;
- le vie Cave; sono quei particolari percorsi storici scavati, in parte, nel tufo, che costituiscono un elemento distintivo del territorio pitiglianese;
- i beni e i siti di interesse archeologico; sono le aree sottoposte a provvedimenti di tutela da parte della soprintendenza oppure quelle individuate nelle carte del piano strutturale; in prospettiva dovranno formare il cuore di un parco archeologico territoriale.

Fra gli elementi territoriali di interesse paesaggistico e naturale, il regolamento urbanistico censisce:

- i boschi e le attività selvicolturali; come si è detto comprendono una superficie di circa 3.500 ettari e caratterizzano soprattutto i "canaloni";
- la sorgente termale e la relativa area di tutela; è l'area delle acque termali in località Tosteto;
- i geotopi e il patrimonio geologico;
- i corsi d'acqua e il reticolo idrografico minore;
- il sito di interesse regionale Sir 119; si tratta, come si è detto, della

valle del Fiora e dei suoi versanti collinari nella parte occidentale del territorio comunale.

Complessivamente, quasi 4.000 ettari del territorio comunale sono sottoposti a vincoli paesaggistici, pari al 38,6% della superficie complessiva.



## La riqualificazione urbana

Per quanto riguarda i centri urbani, l'innalzamento della qualità urbana è l'obiettivo generale che si è posto il regolamento urbanistico. Fin dall'inizio del lavoro, esso è stato declinato in quattro linee di azione:

- la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio storico;
- la ricucitura dei margini urbani;
- l'incremento della dotazione di servizi;
- il miglioramento dell'accessibilità.

La valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio storico è stata affrontata, come si è detto, attraverso una puntuale analisi dei tessuti urbani storici e del patrimonio edilizio rurale (cfr. cap. precedente). Sugli interventi per l'accessibilità territoriale si torna al prossimo paragrafo. Qui si illustrano, invece, le scelte sull'assetto urbano, volte alla riqualificazione attraverso la ricomposizione dei margini e un contestuale miglioramento della dotazione di servizi.

Il regolamento urbanistico si muove, sostanzialmente, all'interno del perimetro del sistema insediativo tracciato dal Prg previgente che viene, infatti, ridotto a 90 ettari circa. Oltre che dal piano strutturale, questa scelta deriva direttamente dal contesto territoriale che vede, infatti, molto ridotte le possibilità di completamento urbano.

Il capoluogo è dominato, indubbiamente, dalla rupe e dal suo meraviglioso centro storico. Esso offre l'immagine di un borgo sospeso su un costone di tufo tra valli verdeggianti. Qui è necessario recuperare anche funzionalmente il rapporto tra la città e lo spazio verde circostante, anche per valorizzare la porta di Sovana, storicamente l'accesso principale alla città. Il Parco della Rupe dovrà essere l'opera pubblica più rilevante nei prossimi anni per il comune di Pitigliano. La passeggiata attorno alla rupe, opportunamente attrezzata, il recupero a funzioni turistiche e ricreative di alcuni spazi – incluse, magari, le numerose cavità – e, ovviamente, il sistema dell'accessibilità dovranno costituire i materiali del progetto. Condizione imprescindibile è, ovviamente, la prosecuzione dei lavori di consolidamento che anche nei tempi recenti hanno caratterizzato gli interventi nell'area. Infine si dovrà valutare l'opportunità di realizzazione di aree a parcheggio nei punti più defilati e senza pregiudicare la qualità paesaggistica complessiva.

L'accessibilità al centro storico di Pitigliano non potrà, ovviamente, essere risolta nelle aree del parco della Rupe. L'obiettivo di lungo termine di rendere pedonale il centro storico (a partire dall'ambito Terra fino

all'ambito della Rocca ursinea) può essere garantito soltanto attraverso l'individuazione di sufficiente spazio a parcheggio esternamente a esso. L'area che meglio si presta a questo fine è certamente quella del mattatoio e della rimessa degli autobus. Il regolamento urbanistico prevede, per adesso, su una porzione delle aree la sistemazione a parcheggio di attestamento. A lungo termine invece, l'intero comparto dovrà essere destinato a spazio di parcheggio, attrezzato con punti di informazione turistica e servizi connessi.

Un luogo oggi non considerato sufficientemente è il giardino degli Orsini. Il poggio dal quale esso si affaccia costituisce un vero e proprio *pendant verde* al costone tufaceo del centro storico. Opportunamente attrezzato – studiando, inoltre, un accesso meno impervio – esso si può candidare come un secondo luogo turistico, da dove contemplare la bellezza di Pitigliano, stando nel verde.

Sia il parco della Rupe, sia il giardino degli Orsini contribuiscono all'incremento dei servizi del capoluogo: possono essere luoghi di passeggiata, percorsi vita, spazi dove trascorrere una giornata nel verde. Gli spazi pubblici attrezzati per la vita quotidiana, invece, devono invece essere trovati nei quartieri residenziali.

Gran parte del progetto urbanistico per il capoluogo ha infatti come obiettivo la ricomposizione delle frange urbane nel quadrante orientale dell'abitato. Qui, un tessuto urbano denso, la presenza della cantina sociale e una rete stradale solo parzialmente adatta, presentano alcune criticità che devono essere affrontate. Inoltre, gli interventi di completamento urbano recenti hanno prodotto, nell'insieme, un corpo urbano sfrangiato e non del tutto soddisfacente.

In questo quadrante urbano, il regolamento urbanistico si propone di attuare interventi volti a:

- ottimizzare l'accessibilità;
- prevedere la graduale riqualificazione delle aree produttive;
- ridisegnare l'assetto urbano migliorando la dotazione di servizi.

L'accessibilità viene affrontata attraverso tre interventi. Il primo riguarda un nuovo collegamento fra via Brodolini e la Ss Maremmana. Questo collegamento è indispensabile per ridistribuire i flussi di traffico. Il secondo intervento riguarda la via Brodolini stessa. Attraverso il contributo delle nuove lottizzazioni, questa deve essere riqualificata sia nella sezione stradale, sia nei servizi. Infine, è prevista la realizzazione di un percorso urbano protetto di collegamento con il centro storico, per attrezzare la città con un'alternativa al traffico automobilistico.

La zona produttiva della cantina sociale costituisce una criticità ma anche un'opportunità nell'assetto urbano. La criticità è dovuta, evidentemente, all'impatto che le attività di produzione producono sui quartieri circostanti. È però fondamentale cogliere l'opportunità di un graduale trasferimento di spazi produttivi, per realizzare un nuovo polo urbano. In questa strategia si inseriscono le proposte di realizzazione di un nuovo centro commerciale e il trasferimento delle attività produttive più impattanti.

Come è noto, il regolamento urbanistico non affronta tutti i temi e tutte le quantità del piano strutturale. Infatti, come è noto, questo primo regolamento urbanistico si pone l'obiettivo di ridefinire le previsioni residue del piano regolatore previgente, destinando complessivamente circa la metà del dimensionamento complessivo del piano strutturale.

Secondo questa impostazione sono state individuate tutte quelle proposte di trasformazione del vecchio piano, già sottoposte a fasi di pianificazione attuativa e comunque coerenti con il nuovo assetto urbano. Queste sono state inserite nel nuovo progetto che propone una ridefinizione organica dei bordi della città. Nella strategia urbanistica complessiva, ogni area di trasformazione deve contribuire al disegno generale, in maniera da realizzare una giustapposizione equilibrata di volumi all'interno di una rete coerente di spazi pubblici.

Il progetto sugli altri due nuclei urbani è, ovviamente, molto più semplice. La zona produttiva del Piano trova un suo ampliamento, anche quello già previsto nel Prg previgente, ma ridisegnato e ottimizzato rispetto alle attuali esigenze.

Nella piccola frazione del Casone, invece, sono previsti alcuni limitati completamenti. Qui interessa soprattutto rafforzare il nucleo storico, per dargli struttura e identità. Oltre a un limitato aumento del carico insediativo è previsto il recupero del borgo a fini residenziali o misto, ridisegnando gli spazi pubblici quali centro del paese.

## Il sistema delle relazioni

Affrontare il tema delle relazioni, in un'ottica di sviluppo del sistema delle qualità urbane significa, innanzitutto, riflettere sugli attuali equilibri e modalità d'uso degli spazi pubblici in relazione al sistema infrastrutturale. Le chiavi di lettura che hanno indirizzato la riflessione, sono:

- *consentire* una fruizione adeguata e sicura della città da parte degli utenti deboli;
- *rispettare* i luoghi di qualità esistenti (architetture, visuali, paesaggi), ovvero recuperare le condizioni per una riscoperta e una valorizzazione;
- *limitare e/o mitigare* gli impatti di particolare negatività, con specifico riferimento a quelli provocati dall'automobile e, in certi casi, dal trasporto pesante, sulle funzioni urbane;
- *garantire* una buona "leggibilità" della trama urbana e un corretto approccio visivo alle quinte edilizie;
- *consentire* una circolazione regolare e sicura per gli utenti motorizzati.

L'intervento di maggior rilievo riguarda la variante alla strada regionale n. 74 Maremmana, prevista nel piano territoriale di coordinamento provinciale, che scavalca il capoluogo correndo lungo la Sp n. 127 di Pantano tra il bivio Quattro Strade e la località La Rotta. L'adeguamento di questo tratto stradale va ad assumere particolare rilevanza non solo a scala comunale, perché indispensabile per la riqualificazione di una consistente porzione del sistema insediativo, ma anche a scala sovracomunale di collegamento con il Viterbese. Alla variante è collegato l'adeguamento del tracciato per il nuovo attraversamento del fiume Fiora, mitigando così un punto critico della rete.

Un secondo aspetto riguarda la riqualificazione dei tratti urbani della rete stradale all'interno del sistema insediativo, con l'obiettivo principale di mitigare l'interferenza fra il sistema infrastrutturale e i nuclei abitati attraverso una ridefinizione delle sezioni stradali che possano rendere compatibile un uso pedonale e una migliore regolazione dei traffici locali.

Un terzo aspetto riguarda la realizzazione di una rete alternativa per la mobilità lenta da prevedersi lungo i crinali fra i diversi centri, utilizzando tratti della viabilità storica, integrati con la rete dei percorsi esistenti negli ambiti collinari.

# Il dimensionamento del piano



## Le previsioni insediative

### Dal piano strutturale al regolamento urbanistico

Nell'arco temporale di 15 anni, il piano strutturale definisce un dimensionamento per la residenza pari a 38.000 mc derivanti dal residuo del piano regolatore vigente (comparti A, C, D e Peep) oltre a 28.000 mq di superficie utile lorda (Sul) di nuova previsione. Trasformando il valore del residuo anch'esso in superficie, ne risulta un dimensionamento complessivo di circa 40.700 mq.

Inoltre, il piano strutturale stabilisce in 392 gli alloggi complessivamente realizzabili, sia attraverso interventi di recupero, sia attraverso interventi di nuova realizzazione. Come è noto, il piano strutturale distingue infatti fra interventi di recupero degli edifici esistenti e interventi di nuova costruzione.

Il dimensionamento riguarda, dunque, le seguenti categorie di interventi:

- la nuova costruzione di spazio residenziale all'interno del sistema insediativo (*densificazione*) e in ampliamento dello stesso (*completamento*);
- la realizzazione di nuovi alloggi attraverso il cambio della destinazione d'uso di immobili esistenti (*recupero*), sia localizzati all'interno del sistema insediativo (p.es. edifici dismessi), sia appartenenti al territorio rurale e aperto (p.es. annessi agricoli).

Le diverse modalità di realizzazione di nuovi alloggi (densificazione, completamento, recupero) sono dimensionate per ambiti territoriali (sistemi) e sono suddivise fra interventi in ambito urbano ed extraurbano. Nell'ultimo caso, non è possibile la nuova edificazione ma è ammesso esclusivamente il recupero dei volumi edilizi esistenti.

### Dimensionamento residenziale del piano strutturale

	ALLOGGI [n.]			
	località	di recupero	nuovi	TOTALE
Sistema 1	Pitigliano	30	262	<b>292</b>
	Il Piano	10	-	<b>10</b>
	Terr. rurale	10	n.d.	<b>10</b>
Sistema 2	Terr. rurale	50	n.d.	<b>50</b>
Sistema 4	Il Casone	5	10	<b>15</b>
	La Rotta	-	-	<b>-</b>
	Terr. rurale	10	n.d.	<b>10</b>
Sistema 5	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
<b>totale</b>		<b>120</b>	<b>272</b>	<b>392</b>

Non sono compresi nel dimensionamento unicamente gli alloggi rurali che devono essere realizzati attraverso un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Artt. 41 e 42, LR 1/2005).

Come dimensione media degli alloggi, nel presente regolamento urbanistico si sono adottati due parametri dimensionali distinti:

- negli interventi di nuova realizzazione si fa riferimento alla grandezza media degli alloggi, utilizzata nella progettazione recente a Pitigliano: in media, nei piani attuativi presentati gli alloggi sono dimensionati in 330 mc ovvero 110 mq di Sul;
- negli interventi di recupero, invece, il parametro medio può essere stimato più basso, pari a 90 mq di Sul per ogni alloggio.

Tale impostazione risulta perfettamente coerente con le disposizioni del piano strutturale; con questi parametri, infatti, la previsione di nuovi interventi ammonta a 29.920 mq di superficie utile lorda (392 per 110 mq di media), mentre gli interventi di recupero possono essere stimati in 10.800 mq (120 alloggi per 90 mq di media) di superficie utile lorda. La somma delle due superfici è, infatti, pari al dimensionamento complessivo previsto dal piano strutturale (40.700 mq).

Per quanto riguarda l'ospitalità, il piano strutturale prevede la realizzazione di 365 nuovi posti letto, comprendenti la ricettività turistica e quella sanitaria. Non è, invece, dimensionata la ricettività agriturismo che segue le previsioni di legge.

#### Dimensionamento dell'ospitalità nel piano strutturale

	POSTI LETTO [n.]			
	località	ricettivo	sanitario	TOTALE
Subsistema 1	Pitigliano	80	115	<b>195</b>
	Il Piano	-	-	-
	Terr. rurale	5	-	<b>5</b>
Subsistema 2	Terr. rurale	135	-	<b>135</b>
Subsistema 4	Il Casone	-	-	-
	La Rotta	-	-	-
	Terr. rurale	30	-	<b>30</b>
Subsistema 5	Terr. rurale	-	-	-
<b>totale</b>		<b>250</b>	<b>115</b>	<b>365</b>

Tranne le nuove previsioni nel capoluogo di Pitigliano, tutte le altre riguardano l'eventuale potenziamento delle strutture ricettive già esistenti.



Le attività produttive sono suddivise dal piano strutturale in quattro categorie: attività artigianale, commercio, servizi e attività produttive legate alla trasformazione di prodotti agricoli. Sono previsti complessivamente 27.150 mq di superficie utile lorda.

Anche per quanto riguarda le attività produttive, il piano strutturale definisce il dimensionamento come somma fra il residuo di piano e le nuove previsioni. Fra le quantità riconfermate figurano 4.900 mq di Sul afferenti alle proposte di pianificazione attuativa delle zone produttive in località Il Piano.

### Dimensionamento produttivo del piano strutturale

	ATTIVITA' [mq Sul]					totale
	località	agricola	artigianale	commerc.	servizi	
Sub. 1	Pitigliano	-	-	2.000	1.000	<b>3.000</b>
	Il Piano	-	6.400 (1)	-	1.500	<b>7.900</b>
Sub. 2	Terr. rurale	11.250 (2)	-	-	-	<b>11.250</b>
Sub. 4	La Rotta	-	5.000	-	-	<b>5.000</b>
<b>totale</b>		<b>11.250</b>	<b>11.400</b>	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>	<b>27.150</b>

Note: (1) di cui 4.900 mq derivanti dalla pianificazione urbanistica attuativa previgente

(2) comprende 3.000 mq per la lavorazione di terricci, 6.750 mq per l'area fieristica e 1.500 mq per un polo agro-alimentare

## Lo spazio per la residenza

Nel nuovo regolamento urbanistico, il fabbisogno residenziale trova soddisfacimento attraverso le seguenti previsioni:

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

Per il dimensionamento dei progetti unitari si è ricorso alla valutazione del massimo carico insediativo ammissibile, anche in considerazione delle densità medie di progetti equivalenti. Si è operato con due densità distinte:

- negli ambiti a progettazione unitaria che per la loro realizzazione non hanno bisogno di interventi infrastrutturali esterni, la densità territoriale di riferimento è pari a circa 20 alloggi per ettaro (per superficie territoriale si intende la superficie dell'ambito al netto dell'eventuale area di mitigazione);
- negli ambiti a progettazione unitaria che necessitano, per il loro corretto inserimento urbanistico, di opere infrastrutturali esterni all'ambito stesso (che sono posti a carico del lottizzante), la densità territoriale di riferimento è pari a circa 30 alloggi per ettaro. Lo stesso valore è inoltre assunto nei piccoli comparti o lotti di intervento, per assimilare la loro densità insediativa ai tessuti urbani circostanti.

La quantità insediativa massime prevista in ogni ambito è espressa in superficie lorda di pavimento. Per una più agevole gestione delle pratiche edilizie, tale superficie comprende tutti i piani entroterra e fuori terra dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature perimetrali, inclusi gli elementi di distribuzione verticale sia interni, sia esterni ai fabbricati.

Come dimensione media degli alloggi in ambito urbano è stato assunto un valore di 125 mq di superficie lorda di pavimento, complessivo delle superfici di distribuzione, dei vani tecnici e degli annessi. Si tratta di un valore assimilabile a una superficie utile lorda per alloggio pari a 110 mq.

#### Dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico

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

Il dimensionamento residenziale del presente regolamento urbanistico ammonta quindi a 25.140 mq di superfici utile lorda (63alloggi per 90 mq di Sul più 177alloggi per 110 mq di Sul), il 58% circa delle previsioni complessive del piano strutturale. La previsione di superficie lorda di pavimento per la realizzazione di nuovo spazio residenziale somma, invece, 22.125mq (177alloggi per 125 mq di SIp).

## La residenza sociale

Il regolamento urbanistico non prevede interventi specifici riservati a “residenza sociale”. Si ritiene che con il completamento del lotto Peep a Pitigliano tale eventuale fabbisogno sia garantito nell’ambito di vigenza del presente regolamento.

Il lotto di completamento ospita 6 alloggi di edilizia economica e sociale. Nel complesso, il Peep ammonta dunque a 12 alloggi.

## Lo spazio per le attività produttive

Per quanto riguarda le attività di produzione di beni e servizi il regolamento urbanistico intende attivare tutte le quantità concretamente richieste dal sistema produttivo. Il fabbisogno di spazio per le attività produttive può trovare soddisfazione:

- negli interventi di ristrutturazione con ampliamento all’interno dei tessuti urbani prevalentemente produttivi consolidati (D1);
- nell’ampliamento delle zone produttive in aree di completamento urbano (C), ricorrendo agli ambiti a progettazione unitaria.

### Dimensionamento produttivo del regolamento urbanistico

	ATTIVITA' [mq Sul]					<b>totale</b>
	<i>località</i>	<i>agricola</i>	<i>artigianale</i>	<i>commerc.</i>	<i>servizi</i>	
Sub. 1	Pitigliano	-	-	2.000	-	<b>2.000</b>
	Il Piano	-	6.180 (1)	-	-	<b>6.180</b>
Sub. 2	Terr. rurale	3.000 (2)	-	-	-	<b>3.000</b>
Sub. 4	La Rotta	-	400	-	-	<b>400</b>
<b>totale</b>		<b>3.000</b>	<b>6.580</b>	<b>2.000</b>	-	<b>11.580</b>

- Note: (1) di cui 4.900 mq attraverso la pianificazione urbanistica attuativa vigente e di nuova previsione e 1.280 mq attraverso l’ampliamento dei fabbricati produttivi esistenti nella zona D1;  
 (2) tre siti per la lavorazione di terricci.

## Il turismo

Considerato il quadro inerente le risorse naturali, ambientali e storico – culturali del comune di Pitigliano, non stupisce come lo sviluppo turistico sia avvenuto soprattutto attraverso un forte legame con l’ambiente e il territorio. L’offerta turistica è basata prevalentemente su strutture agrituristiche, dislocate nel territorio rurale come è rappresentato nelle *Tavole C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.

L’offerta turistica ufficiale del comune di Pitigliano si compone attualmente di ben 40 strutture ricettive, con una capacità complessiva di poco inferiore a 500 posti letto. Quattro di queste strutture sono alberghiche con una disponibilità complessiva di 168 posti letto; le altre 36 sono strutture ricettive complementari, con una netta prevalenza di alloggi agrituristici (22 strutture per 186 posti letto), a cui si aggiungono 3 case vacanze (47 posti letto) e 11 affittacamere (82 posti letto).

### Offerta turistica a Pitigliano

	<i>numero di strutture</i>	<i>POSTI LETTO</i>
Alberghi	4	168
Case vacanza	3	47
Agriturismi	22	186
Affittacamere	11	82
<b>totale</b>	<b>40</b>	<b>483</b>

Nel presente regolamento urbanistico non è prevista la realizzazione di nuove strutture ricettive ma, coerentemente con il piano strutturale, il completamento di quelle già esistenti e la conferma di alcune previsioni già in essere. Sono previsti i seguenti interventi:

- TR1, subsistema n. 2, previsione di 10 posti letto recuperando il patrimonio edilizio esistente;
- TR2 “Concelli”, subsistema n. 2, previsione di 30 posti letto e strutture connesse, recuperando il patrimonio edilizio esistente;
- TR3 “Belvedere”, subsistema n. 4, ampliamento per 25 posti letto e strutture connesse, per complessivi 1.250 mq di superficie utile lorda.
- TR4 “Corano”, subsistema n. 2, ampliamento per 35 posti letto e strutture connesse, per complessivi 1.750 mq di superficie utile lorda;
- TR5 “Tosteto”, subsistema n. 2, conferma delle previsioni già in essere.

## Gli standard urbanistici

### Lo stato di fatto

Il tema degli standard urbanistici è ampiamente trattato nell'appendice alla presente relazione. Qui si cerca soltanto di mettere in risalto gli aspetti fondamentali. Per valutare la dotazione esistente di standard urbanistico in relazione al numero di abitanti sono stati utilizzati i dati del censimento 2011 (3.870 abitanti).

#### Standard urbanistico esistente per abitante

	D.i. 1444/1968	esistenti	
	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]
Attrezzature di interesse collettivo	4 (*)	17.980	4,6
Attrezzature per l'istruzione	4,5	7.630	2,0
Parcheggi pubblici	2,5	15.220	3,9
Verde pubblico attrezzato	14 (*)	42.660	11,0
<b>Totale</b>	<b>25</b>	<b>83.490</b>	<b>21,6</b>

Note: (\*) valore incrementato dalle norme del piano strutturale

Come risulta evidente dalla tabella, i due dati inferiori ai minimi previsti sono quelli relativi alla dotazione di attrezzature per l'istruzione e di verde pubblico attrezzato. Per quanto riguarda l'istruzione, non si riscontra una effettiva carenza del servizio offerto in posti-alunno. Va infatti ricordato che lo standard urbanistico è stato stabilito nel lontano 1968, quando il rapporto fra popolazione residente e popolazione scolastica era del tutto diverso da quello riscontrabile oggi.

Per quanto riguarda, invece, il verde pubblico attrezzato, la dotazione è decisamente superiore allo standard minimo previsto dalla legge (9 mq per abitante), ma leggermente inferiore a quello stabilito dal piano strutturale.

Le aree destinate a parcheggio superano invece le quantità minime previste, anche se, per l'afflusso turistico estivo, la dotazione risulta parzialmente insufficiente.

## Lo stato di progetto

Con riferimento ai dati statistici del 2011<sup>1</sup>, nell'arco quinquennale di vigenza del presente regolamento urbanistico può essere stimato un incremento della popolazione pari a 488 unità (numero di alloggi previsti per componenti la famiglia). Il piano strutturale, invece, obbliga di considerare nella determinazione del fabbisogno degli standard urbanistici una popolazione teorica pari alla superficie utile lorda prevista diviso 35 mq (pari a 675 unità). La verifica degli standard urbanistici di progetto riguarda dunque una popolazione teorica 4.545 abitanti.

La tabella posta in calce riassume le aree a standard esistenti quelle previste all'interno dei centri abitati. A dette quantità vanno poi sommati gli standard delle aree produttive e i parcheggi di attestamento del centro storico. Come è evidente, il sistema dei parcheggi e soprattutto quello del verde pubblico si caratterizzano per un deciso aumento delle quantità.

### Standard urbanistico esistente e di progetto per abitante

	<i>D.i. 1444/1968</i>	<i>esistenti</i>	<i>previsti</i>	<i>TOTALE</i>	
	<i>[mq/ab]</i>	<i>[mq]</i>	<i>[mq]</i>	<i>[mq]</i>	<i>[mq/ab]</i>
Att. di interesse collettivo	4 (*)	17.980	-	17.980	4,0
Att. per l'istruzione	4,5	7.630	-	7.630	1,7
Parcheggi pubblici	2,5	15.220	3.650	18.870	4,2
Verde pubblico attrezzato	14 (*)	42.660	27.110	69.770	15,4
<b>Totale</b>	<b>25</b>	<b>83.490</b>	<b>30.760</b>	<b>114.250</b>	<b>25,1</b>

Note: (\*) valore incrementato dalle norme del piano strutturale

<sup>1</sup> Il 15° censimento della popolazione, effettuato il 9 ottobre 2011, ha rilevato a Pitigliano una popolazione di 3.870 abitanti e 1.769 famiglie. Ne risulta un indice di componenti la famiglia pari a 2,19.