



COMUNE DI PITIGLIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Appendice A.1  
Sistema delle qualità. Il progetto dello spazio pubblico

dicembre 2013

## INDICE

<b>Il centro storico .....</b>	<b>3</b>
Pitigliano nella storia	4
L'evoluzione urbana	6
Le analisi dei tessuti storici	8
<b>Il sistema degli spazi pubblici .....</b>	<b>11</b>
Le piazze e gli spazi verdi	12
I percorsi ciclo - pedonali	13
Viabilità e parcheggi	14
<b>Gli standard urbanistici .....</b>	<b>15</b>
La verifica delle aree a standard	16
<b>La mobilità .....</b>	<b>19</b>
L'accessibilità del territorio comunale	20
<b>Programma di abbattimento delle barriere architettoniche.....</b>	<b>22</b>

## **Il centro storico**

## Pitigliano nella storia

L'origine di Pitigliano è riconducibile indietro nel tempo fino alle epoche più remote. Data la sua posizione strategica facilmente difendibile e la naturale presenza di corsi d'acqua e giacimenti minerali, Pitigliano fu infatti sede di insediamenti fino dall'era preistorica. Ad avvalorare tale tesi vi sono numerosi ritrovamenti archeologici riconducibili all'epoca etrusca, tra i quali il più importante è rappresentato da una necropoli appartenente alla civiltà di Rinaldone databile tra il III millennio e l'inizio II a.C., rinvenuta negli anni Ottanta a pochi chilometri di distanza da Pitigliano. Sono state scoperte più di venti necropoli appartenenti a questa civiltà, di cui sette nel solo territorio di Pitigliano. A partire dalla fine del X secolo a.C. fino alla seconda metà dell'VIII i territori della zona della media valle del Fiora, comprendenti Pitigliano e le zone limitrofe, subirono un progressivo abbandono in favore della città di Vulci, divenuta in tale periodo il principale centro di attrazione per i popoli dell'entroterra sia dal punto di vista economico che politico. Alla fine dell'VIII secolo a.C., dopo quasi due secoli di abbandono, si assiste ad una lenta rinascita di tali insediamenti, principalmente Pitigliano, Poggio Buco, Castro e Sovana. Pitigliano, il cui nome in epoca etrusca rimane sconosciuto, assunse in questo periodo un ruolo predominante grazie alla sua posizione elevata sul masso tufaceo, incrementata dalla costruzione delle mura che si estendevano dalla Porta di Sovana per alcune centinaia di metri lungo il versante settentrionale della rupe tufacea, i cui resti sono ancora oggi parzialmente visibili.

A seguito della conquista romana, avvenuta nel III secolo a.C., l'insediamento di Sovana divenne il centro principale della zona probabilmente controllando anche la vicina Pitigliano, della quale non si hanno notizie risalenti a questo periodo. Gli storici convergono col fatto che all'epoca romana si possa far

risalire il nome di Pitigliano, riconducibile alla Gens romana Petilia.

Dalla caduta dell'impero romano di Occidente e per gran parte dell'alto medioevo non si hanno notizie su Pitigliano; è logico supporre che questo abbia subito la medesima sorte dell'intera penisola, attaccata e devastata dalle invasioni barbariche. Alla fine del VI secolo d.C. quando i Longobardi iniziarono la conquista della Tuscia, Pitigliano figura tra i territori appartenuti alla Contea di Roselle. Una svolta importante per Pitigliano si ebbe nel 1202, anno in cui Innocenzo III la proclamò Contea, dando inizio così alla sua indipendenza. Durante questo periodo dominava sulla Contea la potente famiglia degli Aldobrandeschi la quale eserciterà il controllo fino al 1293, anno in cui la Contea passerà sotto il controllo della famiglia romana degli Orsini. Il periodo di do-

minazione aldobrandesca fu caratterizzato dagli scontri con Siena e Orvieto cui facevano da scenario i più vasti conflitti tra impero e papato e tra guelfi e ghibellini. Durante il periodo aldobrandesco venne realizzato il primo nucleo di quella che poi nel corso degli anni assumerà le forme dell'attuale Fortezza, che con la sua poderosa mole caratterizza la prima parte del centro storico di Pitigliano.

Sotto il controllo della famiglia Orsini si assiste ad una generale trasformazione del nucleo originario della fortezza. Il Conte Romano Orsini nei primi anni del 1300 aveva ampliato il precedente nucleo aldobrandesco realizzando un complesso fortificato con tre torrioni circolari, collegati tra loro da vasti cortili e muraglie perimetrali. Successivamente Gianfrancesco Orsini, divenuto conte nel 1520, decise di chiamare a Pitigliano architetti quali Antonio



da San Gallo il giovane e Baldassarre Peruzzi per lavorare ad una generale ristrutturazione della fortezza. Il primo progetto di Antonio da San Gallo il giovane prevedeva un poderoso muro poligonale munito di tre bastioni agli angoli che doveva sorgere sull'altura verso la collina, questo primo progetto tuttavia non venne attuato e il lavoro di San Gallo si limitò a sovrapporre la nuova ristrutturazione sulla vecchia mole preesistente. I torrioni circolari vennero inglobati in un nuovo muro che termina ai lati con due poderosi bastioni poligonali. Il bastione nord sarà denominato di San Francesco, quello sud di San Michele. Il Conte fece apporre due maestosi stemmi in travertino su ciascun bastione, raffiguranti i simboli della casata ursinea e la data, 1544, oggi resta visibile solamente lo stemma sul bastione di San Francesco. Uno dei simboli della dominazione degli Orsini è ancora visibile nello stemma che sormonta la porta della cittadella, unico accesso carrabile per il centro storico dal quale si accede dall'attuale piazza

Petruccioli, raffigurante i simboli della casata ursinea, l'orso, l'elmo, le barre oblique, il leone rampante e la scritta con il nome del conte Gianfrancesco e la data, 1545.

Erano da poco terminati i lavori alla fortezza quando un'insurrezione popolare, dettata dalle generali condizioni di povertà in cui versava la Contea e fomentata dal figlio di Gianfrancesco Orsini che mirava a prendere il potere, costrinse il Conte a fuggire. Durante la rivolta la Fortezza Orsini venne messa a ferro e fuoco provocando la distruzione di tutte le scritture pubbliche e private contenute nell'archivio della fortezza e che purtroppo rendono oggi difficoltosa una dettagliata ricostruzione dell'evoluzione della Contea in tale periodo. Il periodo di dominazione degli Orsini coincise con l'arrivo e lo sviluppo della comunità ebraica di Pitigliano.

Dopo la metà del XVI secolo gli ebrei dell'Italia cen-

trale, incalzati dalle persecuzioni dei Pontefici e da quelle di Cosimo I Granduca di Toscana, cercarono rifugio nelle zone limitrofe di confine e trovarono nella Contea di Pitigliano, neutrale feudo "cuscinetto" tra i due stati, le condizioni per potersi stabilire e prosperare negli anni. Durante il periodo ursineo infatti le restrizioni nei confronti della comunità ebraica erano particolarmente indulgenti, questi potevano dedicarsi al commercio, come testimonia la fondazione del Banco ebraico di prestito nel 1571, e professare liberamente il proprio culto che nel 1598 portò alla costruzione della Sinagoga.

Il figlio del Conte Gianfrancesco Orsini si rivelò ben peggiore del padre, riducendo la Contea ad una generalizzata condizione di miseria e malcontento che sfociò nuovamente nel 1652 in un'insurrezione popolare la quale determinerà la fine dell'indipendenza della Contea con la conseguente annessione al Granducato di Toscana. Durante questi anni l'economia pitiglianese si basava principalmente su un'economia agricola chiusa, la cui produzione era rivolta quasi esclusivamente all'autoconsumo in cui i prodotti della terra e nella fattispecie il grano ricoprivano un ruolo fondamentale.

L'annessione al Granducato di Toscana non comportò il miglioramento delle condizioni di vita auspicato dalla popolazione, per la dinastia fiorentina infatti la maremma costituiva principalmente un territorio da spremere fiscalmente; i risultati inizialmente positivi delle riforme amministrative e giudiziarie persero gradualmente rilevanza, la lontananza da Firenze e lo scarso interesse dei Medici per questi territori produssero nel tempo una forte decadenza sociale ed economica. Un'economia basata su anacronistici sistemi di conduzione della terra, principale risorsa della zona, portò ad un impoverimento generale e a fenomeni di emigrazione. Con l'annessione al Granducato di Toscana anche le condizioni della comunità ebraica subirono pesanti cambiamenti, nel 1608 venne chiuso il Banco ebraico di prestito e agli ebrei fu impedito il commercio del grano e del bestiame, poterono proseguire con le attività artigiane fino al 1622, anno in cui venne istituito il ghetto



ebraico. Il ghetto venne localizzato nella zona in cui già sorgeva la Sinagoga, iniziava sull'attuale Via Zuccarelli in corrispondenza della porta tutt'ora riconoscibile che immette in Vicolo Marghera, e proseguiva con una serie di vicoli interni in parte sottostanti la Cattedrale. La zona del ghetto ebraico è stata interessata da numerose modifiche e crolli nel corso degli anni che hanno portato ad una pesante alterazione dell'assetto originario del ghetto. A seguito dei crolli nel 1960, che interessarono la sinagoga e gli edifici adiacenti, il ghetto venne dichiarato inagibile e per anni fu lasciato in una condizione di abbandono fino al 1985 quando iniziarono i lavori di restauro della sinagoga e dell'intero quartiere che verrà inaugurato nel 1995.

Negli anni del controllo mediceo, lo zelo religioso proprio del Granduca influenza anche Pitigliano ed infatti i principali cantieri in questo periodo hanno riguardato le modifiche e gli ampliamenti della Collegiata, l'attuale Cattedrale dei SS. Pietro e Paolo. L'unica opera civile realizzata in questo periodo è rappresentata dalla costruzione dell'acquedotto e della fonte, costruiti negli anni compresi tra il 1636 e il 1639 a totale carico della cittadinanza. Durante il periodo mediceo non si hanno informazioni riguardanti le trasformazioni subite dalla Fortezza Orsini.

Con l'estinzione della dinastia dei Medici, nel 1737, il Granducato di Toscana passò sotto il dominio degli Asburgo-Lorena e vide un periodo di generale fioritura; le riforme attuate dai Lorena risollevarono infatti le sorti dell'intera Toscana. Essi debellarono le antiche servitù feudali e di grande rilevanza fu il provvedimento relativo all'alienazione dei beni demaniali, comunali, ecclesiastici ed ospedalieri che permise a privati cittadini pitiglianesi di acquistare tra il 1738 e il 1784 migliaia di ettari di terreno a condizioni particolarmente vantaggiose. Durante il periodo lorenese le trasformazioni alla Fortezza Orsini riguardarono principalmente modifiche interne, vennero aperte nuove finestre e a coronamento delle mura esterne venne aggiunta una merlatura.

Decaduto il dominio lorenese, il plebiscito del 1860 decretò l'ingresso di Pitigliano e della Toscana nella più vasta compagine di Italia.

## L'evoluzione urbana

L'agglomerato urbano del centro storico di Pitigliano si sviluppa seguendo la naturale morfologia del masso tufaceo sul quale si erige, circondato da vegetazione e separato dalle urbanizzazioni più recenti.

Una prima lettura del centro storico in esame permette di individuare tre zone distinte, la prima rappresenta dalla "terra" ovvero l'agglomerato urbano che si sviluppa sul masso tufaceo, la seconda costituita dalla Fortezza Orsini e da quella che un tempo era la Cittadella fortificata e una terza zona riconoscibile nella fascia di edificato Novecentesco realizzato sulle antiche fortificazioni della Fortezza Orsini che assolve la funzione di "cerniera" tra l'agglomerato storico e le urbanizzazioni recenti, localizzate ad est di Via Santa Chiara.

Nonostante si possa ricondurre la presenza di primo insediamento sulla rupe tufacea di Pitigliano all'epoca etrusca, la scarsità di fonti a disposizione rende difficoltosa la ricostruzione dell'evoluzione urbanistica che ha interessato il centro storico nel corso degli anni fino al 1749, anno a cui appartiene la prima cartografia storica raffigurante la "terra" e la Rocca di Pitigliano.

La metodologia impiegata per la ricostruzione dell'evoluzione urbanistica del centro storico, si è basata sul confronto tra le cartografie storiche catastali a disposizione.

In particolare il materiale esaminato riguarda:

- la *Mappa della terra e Rocca di Pitigliano* 1749
- il *Catasto generale toscano* del 1825
- il catasto del 1906

- il catasto del 1935
- il catasto del 1986

Il confronto in successione tra le varie cartografie catastali di riferimento ha permesso di ricostruire le modifiche e l'evoluzione subite dal centro storico nel corso degli anni.

Una prima lettura dell'agglomerato storico, desumibile dalla cartografia del 1749, mostra come la "terra" si sviluppasse seguendo la naturale morfologia dello sperone tufaceo, nettamente separata dal complesso della Fortezza Orsini e dalla cittadella fortificata. La struttura urbanistica primaria che emerge da questa cartografia si è conservata sostanzialmente inalterata fino ad oggi. Il tessuto edilizio è scandito dalla presenza di tre assi viari principali individuabili oggi in Via Roma, percorso principale che taglia orizzontalmente lo sperone tufaceo in direzione est – ovest, e nelle due vie che si sviluppano parallelamente ad esso rappresentate da Via Vignoli a nord e Via Zuccarelli a sud e in una moltitudine di vicoli, conservata inalterata fino ad oggi.

La piazza attualmente denominata Piazza della Repubblica, mantiene ancora oggi l'assetto originario stretto e lungo individuato dalla cartografia del 1749 ma ne aumenta la larghezza a seguito delle demolizioni – avvenute tra il 1749 e il 1825 - della peschiera e degli orti prospicienti il muro occidentale della Fortezza Orsini.

Gli accessi al centro storico individuati nel 1749 permangono immutati ancora oggi, rappresentati dalla Porta di Sovana, accesso pedonale dal versante orientale della rupe tufacea e dalla Porta della Cittadella, unico accesso carrabile al centro storico, alla quale si accede dall'attuale Piazza Petruccioli. Da un confronto diretto tra la cartografia del 1749 e la successiva cartografia di riferimento, rappresentata dal Catasto generale toscano del 1825 è possibile trarre alcune considerazioni. E' possibile notare come non siano avvenuti stravolgimenti all'interno dell'edificato della "terra", l'aggregato urbano rappresentato nel 1749 non subisce modifiche sostan-

ziali e in generale nel corso degli anni non subirà mai trasformazioni tali da renderne impossibile la lettura dell'assetto originario. Delle cinque chiese originarie individuate nel 1749 ne rimangono solamente due conservate inalterate fino ad oggi, l'attuale Cattedrale dei SS. Pietro e Paolo e la Chiesa di San Rocco.

Nell'intervallo di tempo tra il 1825 e il 1906, anno della successiva cartografia catastale di riferimento, non si assiste a modifiche importanti dell'assetto generale dell'impianto urbanistico storico. La struttura primaria permane sostanzialmente inalterata mentre si assiste a modifiche riguardanti le singole particelle catastali che in questo frangente di tempo vengono interessate per lo più da fenomeni di accorpamento con unità edilizie adiacenti. Si tratta in ogni caso di accorpamenti che potremmo definire organici, ovvero che non stravolgono l'assetto originario del tessuto edilizio ma si limitano all'accorpamento di due o più particelle. Non emergono demolizioni significative e le nuove edificazioni si concentrano sui margini esterni dell'edificato nelle zone prospicienti la rupe tufacea, localizzate negli spazi aperti che nel 1825 venivano individuati come *baluardi cittadini*, portando ad una conseguente riduzione degli spazi aperti individuati nel 1825. Nel 1845 venne realizzato il collegamento tra la cittadella fortificata, localizzata nell'attuale Piazza Garibaldi, e Piazza della Repubblica, rappresentato dall'attuale via Cavour. Per ottenere tale risultato venne abbattuto il muro di fortificazione di lato al Cassero, che sorgeva dove attualmente è posizionato il recente palazzo angolare affacciato su Via Cavour e su Piazza della Repubblica, venne tagliato lo sperone della torre d'angolo del Palazzo Orsini e diminuito lo spessore delle mura esterne per aumentare la larghezza della nuova via. Attualmente il Cassero è visibile solamente nella sua parte più alta recante le tre arcate. Tra il 1861 e il 1865 venne demolito, in quanto non più in uso, il ponte levatoio che collegava la fortezza con la cittadella fortificata. Intorno al 1872 inoltre vennero ricavati i tredici archi che affiancano il precedente acquedotto mediceo.

L'intervallo di tempo che intercorre tra le due cartografie esaminate successivamente è maggiore rispetto ai precedenti confronti, questo ci permette di capire l'evoluzione storica del centro al 1935 ma non possiamo determinare con esattezza i periodi in cui tali trasformazioni sono avvenute. Una prima osservazione del confronto permette di evidenziare come la maggior parte delle trasformazioni abbiano riguardato cambiamenti della geometria delle particelle e fenomeni di accorpamento. Si tratta di cambiamenti della geometria del sedime che per la maggior parte dei casi non influisce sulla leggibilità dell'assetto originario. Tra gli isolati che hanno subito le modifiche maggiori figurano l'isolato dell'antico ghetto che subisce pesanti trasformazioni e la zona di edificato posizionata di fronte alla Cattedrale sul versante settentrionale di Piazza San Gregorio VII.

L'ultimo confronto catastale che riusciamo ad effettuare, sulla base della cartografia a disposizione, riguarda le mappe catastali del 1935 e del 1986, aggiornata allo stato attuale.

Dal confronto emerge in modo molto evidente che il centro in esame non ha subito praticamente nessuna modifica nel corso degli ultimi anni. L'assetto urbanistico e i tessuti edilizi si sono conservati inalterati salvo per qualche episodio isolato di trasformazione. Tra questi il più significativo riguarda gli edifici di testata alla confluenza con l'inizio delle vie principali del centro storico affacciati su Piazza della Repubblica, tali edifici furono bombardati durante la II Guerra Mondiale e ricostruiti successivamente sul sedime originario delle particelle. Altri due interventi hanno modificato il nucleo storico, il primo riguarda la realizzazione di una piazza – belvedere situata nella parte terminale di Via Zuccarelli costruita demolendo gli edifici originari, presenti nella cartografia del 1749 già parzialmente crollati, il secondo intervento riguarda la realizzazione del museo all'aperto "Le Macerie" realizzato sul sedime originario di alcuni edifici crollati nella parte iniziale di Via Zuccarelli, in prossimità di Piazza della Repubblica. Non vi sono state nuove edificazioni mentre compaiono diversi edifici crollati, si tratta degli edifici realizzati



sullo sperone tufaceo tra il 1825 e il 1906, questi non sono stati ricostruiti e ancora oggi è possibile vederne i ruderi sul sedime originario.

Al termine dei confronti effettuati in successione tra le cartografie a disposizione è stato effettuato un confronto diretto tra la prima cartografia catastale a disposizione, rappresentata dal catasto generale toscano del 1825, e lo stato attuale, mirato ad individuare le trasformazioni principali subite dal centro storico nel corso degli anni.

Come emerso dai confronti effettuati in successione, il centro storico di Pitigliano ha conservato nel corso degli anni l'organizzazione morfologica e spaziale del disegno individuato nel 1825 e già visibile nel 1749. Non si assiste nel corso degli anni a nuovi fenomeni di espansione urbana, le nuove edificazioni sono relegate ai margini dell'agglomerato affacciate direttamente sulla rupe tufacea. Il maggiore segno di discontinuità con l'evoluzione urbanistica del centro storico è rappresentato dagli edifici di testata posizionati su Piazza della Repubblica, mentre non vi sono stati stravolgimenti nell'assetto viario e nell'impianto edilizio originario individuato, salvo gli episodi citati in precedenza.

Il confronto sul territorio aperto evidenzia profondi cambiamenti tra il 1825, unica cartografia catastale di riferimento per il territorio aperto, e lo stato attuale. I terreni che nel 1825 venivano individuati come coltivati principalmente ad orti, canapai, canneti e lavorativi, localizzati principalmente nell'area a sud della rupe tufacea, oggi si presentano come un'area naturale costituita da macchia e verde fluviale, ben conservata e intatta dal punto di vista naturalistico ma priva dei caratteri storico-tipologici che un tempo la caratterizzavano. Anche gli appezzamenti a nord della rupe tufacea perdono la loro destinazione storica in favore di aree naturali.

## Le analisi dei tessuti storici

La scarsità di materiale a disposizione riguardo l'edificato del centro storico di Pitigliano e la sua evoluzione urbanistica, rende di difficile interpretazione una prima individuazione delle tipologie basata su fonti documentate. L'evoluzione che ha caratterizzato il centro storico di Pitigliano è stata dettata da quella che possiamo definire *coscienza spontanea* ovvero, un processo costruttivo che non si sviluppa a partire da regole studiate o progettate ma un prodotto autonomo dell'uomo, legato alle necessità, alla volontà e all'inventiva personale. Ne consegue che la forma e la consistenza di queste architetture sono variegata e molteplici e non è possibile dunque fare riferimento ad una classificazione tipologica codificata ma è necessario rintracciare una serie di tipologie edilizie proprie dell'evoluzione di Pitigliano.

L'individuazione delle tipologie edilizie è avvenuta attraverso le indagini di studio svolte sulle cartografie catastali, il successivo confronto con la ricostruzione delle planimetrie dei piani terra e i sopralluoghi diretti.

Il confronto catastale è stato lo strumento che ha permesso una prima macro-classificazione delle tipologie. Dal confronto tra la prima cartografia catastale di riferimento del 1825 e lo stato attuale è stato possibile individuare le particelle che si presentano inalterate al confronto, tali unità edilizie sono state approfondite, tramite lo studio delle planimetrie dei piani terra e i sopralluoghi diretti ed è stato possibile individuarne una tipologia classificata nell'*edilizia di base*, suddivisa in unità edilizie monocellulari e bicellulari e relative varianti e articolazioni dei tipi. Le particelle che al confronto catastale appaiono alterate, sia per geometria che per dimensionamento, individuano una macro-categoria di unità edilizie trasformate, suddivise in tipologie di rifusione e tipologie di aggregazione.

Gli studi di approfondimento successivi hanno portato all'articolazione dettagliata di ogni tipologia individuata. Relativamente all'edilizia di base il primo criterio di individuazione per determinare le tipologie è stata la dimensione della singola unità edilizia e il rapporto che intercorre tra la larghezza del fronte e lo sviluppo in profondità. Le unità che presentano un rapporto approssimato di 1:1 tra la larghezza del fronte e lo sviluppo in profondità costituiscono la categoria dell'edilizia monocellulare mentre quelle che presentano un rapporto di 1:2 o superiore costituiscono la tipologia edilizia bicellulare. Lo studio approfondito delle tipologie monocellulari ha permesso di individuare una ulteriore articolazione desunta dalla dimensione delle unità edilizie tramite un modulo elementare di base compreso in 4,00 m x 4,00 m e 5,00m x 5,00 m e le successive varianti in moduli di 7,00 m x 7,00 e 9,00 m x 9,00 m.

Ai fini del Regolamento Urbanistico e della pertinenza della normativa relativa, la categoria dell'edilizia di base è rappresentata dalle tipologie delle unità edilizie monocellulari [B1], nelle quali sono comprese tutte le varianti dimensionali e dalla tipologia dell'edilizia bicellulare [B2]. Gli approfondimenti su ogni tipologia, rappresentati dallo studio della posizione del collegamento distributivo verticale, dal numero di piani e dall'analisi dei prospetti, sono riportati nelle schede descrittive relative ad ogni tipologia individuata.

La macro-categoria delle unità edilizie trasformate, suddivisa in tipologie di rifusione e di aggregazione, ai fini del Regolamento Urbanistico e della normativa relativa, è stata accorpata nella tipologia dell'edilizia urbana di rifusione o aggregazione [C1], gli approfondimenti relativi a tale tipologia sono riportati nelle relative schede descrittive.

Relativamente alle tipologie edilizie situate nella zona del centro storico esterna alla "terra", edificate successivamente al 1840, queste sono state suddivise, con i medesimi criteri di confronto catastale, in unità edilizie urbane in linea [D1], ed unità edilizia urbana otto-novecentesca di rifusione o aggregazione [D2].





CAVITA' E RELATIVA PROFONDITA'

- Profondità compresa tra 0 e 5 m
- Profondità compresa tra 5 e 10 m
- Profondità compresa tra 10 e 20 m
- Profondità superiore a 20 m
- Nessuna informazione



# **Il sistema degli spazi pubblici**

## Le piazze e gli spazi verdi

Il progetto del sistema degli spazi pubblici è, in sostanza, una riorganizzazione degli spazi urbani e una re-interpretazione dell'esistente cercando di collegare tra loro i singoli spazi in modo tale da creare un sistema di connessione attraverso percorsi alternativi per la mobilità debole. Infatti, il progetto di Pitigliano raffigura tale concetto attraverso la rappresentazione di un sistema di nodi e reti, dove i primi rappresentano l'insieme dei servizi pubblici che si intende valorizzare per facilitare la fruizione da parte di un maggior numero di utenti, mentre le reti evidenziano, come facilmente si deduce, i collegamenti viari e ciclo-pedonali per determinare una migliore accessibilità e stabilire nuove relazioni con l'intorno.

Tema fondamentale che unisce tutti i progetti è la riqualificazione del centro storico. Il fine riguarda la realizzazione di spazi che costituiscono un luogo significativo che possa identificarsi come centrale, con aree e/o percorsi pedonali facilmente accessibili e fruibili, che favoriscano l'incontro tra i cittadini in relazione alle attività e i servizi circostanti. In particolare si evidenziano le seguenti finalità:

- fornire al luogo una precisa impronta tipologica di valore significativo sia di valenza urbanistico/architettonica che ambientale, attraverso l'impiego di differenti tipologie di materiali per la pavimentazione stradale, per il sistema della pubblica illuminazione e per l'arredo urbano;
- particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione degli spazi e delle architetture urbane attraverso la realizzazione di percorsi sicuri nel rispetto della normativa relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla sistemazione della viabilità e delle aree di sosta;
- individuazione ed evidenziazione delle relazioni tra i diversi spazi aperti e di questi con i luoghi

significativi del paese, in modo che il progetto si inserisca adeguatamente nel contesto.

La piazza principale è il centro storico, nella sua interezza. La particolare qualità dello spazio urbano, dall'ambito della Rocca ursinea fino all'ambito Terra, qualifica l'intero centro storico quale piazza della comunità, sia in termini simbolici, sia dal punto di vista funzionale. In questi termini è, ovviamente, necessario porre particolare attenzione alla riqualificazione dello spazio pubblico, sia per quanto riguarda i materiali che lo compongono (pavimentazione, cartellonistica, occupazione di suolo, eccetera), sia per quanto riguarda il profilo della sua fruizione (preferenza alla pedonalità, limitazione dello sfruttamento commerciale, eccetera).

Non c'è dubbio che la questione centrale riguarda la graduale pedonalizzazione del centro storico. L'automobile, non in ultimo anche per il suo ingombro visivo, è del tutto incompatibile con i centri storici italiani, e fra questi con uno dei più preziosi quale Pitigliano.

Ovviamente però, la pedonalizzazione può essere affrontata soltanto se si riesce a proporre modalità di accesso alternative all'automobile. Nei centri storici più attenti a questo problema sono stati da tempo introdotti modalità di fruizione innovative: si pensi all'accesso dal basso con impianti motorizzati (Perugia, Orvieto), alla diffusione di mezzi pubblici elettrici (Capri), eccetera. Nell'ambito del regolamento urbanistico si prevedono, intanto, delle nuove aree a parcheggio esterne, ma strettamente connesse al centro storico. Può essere questo un primo approccio per affrontare con concretezza il problema.

Sul versante degli spazi verdi, invece, la proposta riguarda la formazione e riqualificazione di due cospicue aree connesse al centro: è il parco della Rupe, limitrofo al centro stesso e il giardino degli Orsini, localizzato sul poggio prospiciente, lungo la strada per Sorano. In tutti e due i casi si tratta di aree già oggi parzialmente fruibili le quali però, con opportuni interventi, possono notevolmente migliorare la loro attrattiva.

La zona residenziale a est del centro storico è, invece, innervata da una serie di spazi a verde già esistenti. Passati in rapida successione, si tratta della passeggiata panoramica di viale san Michele che offre un panorama unico sulla rupe; si passa per i giardini lungo il cimitero fino alla zona sportiva centrale. Quest'area non è stata ripianificata nel presente regolamento urbanistico; ma non c'è alcun dubbio che essa, per la sua localizzazione, si presterà in futuro a essere ripensata come nuova centralità, realizzando altrove un nuovo polo sportivo.

Prima di arrivare agli ambiti di completamento urbano previsti, l'unico altro spazio pubblico è costituito dai giardini lineari di via Gervasi e dalla piazza della Pace. Infine, nelle aree di completamento urbano sono previsti nuovi spazi verdi, sia per soddisfare il fabbisogno urbanistico interno, sia per offrire nuove occasioni alla città intera.

Con la realizzazione di questi ultimi, la dotazione complessiva di spazi pubblici di Pitigliano può ritenersi completa. Ma come è evidente, la sola proposizione di aree verdi non garantisce l'effettiva qualità urbana. Da un lato, tali spazi, per poter utilmente servire la comunità, hanno bisogno di manutenzione e controllo sociale. Esula dal regolamento urbanistico prevedere interventi specifici, ma probabilmente sarebbe opportuno trovare delle piccole attività di servizio (impianti di gioco, chioschi, o altro) che potrebbero migliorare il controllo sociale degli spazi stessi.

Dall'altra parte è necessario concepire lo spazio pubblico come rete di spazi. Per questo motivo, il regolamento urbanistico individua una serie di percorsi che devono permettere l'accessibilità e la fruizione anche agli utenti più deboli. Per ripensare l'accessibilità del centro storico di Pitigliano bisogna, forse, partire proprio dalla periferia.

## I percorsi ciclo - pedonali

Un ulteriore aspetto riguarda la realizzazione di una rete alternativa per la mobilità lenta da prevedersi sia nell'ambito degli insediamenti sia nel territorio aperto. La rete prevista dal regolamento urbanistico può essere articolata in tre tipologie di percorsi: un nuovo sistema di ingressi pedonali al centro storico che ne rafforzino le condizioni di accessibilità; una serie di percorsi protetti a servizio degli insediamenti; una rete di piste ciclo-pedonali che, integrandosi con i percorsi esistenti e utilizzando tratti della viabilità storica, consentano una fruizione dei beni ambientali, paesaggistici e archeologici presenti nel territorio.

La riorganizzazione degli accessi pedonali al centro storico si inserisce in una più generale strategia di riqualificazione del nucleo urbano originario e di miglioramento dell'accessibilità. Il regolamento prevede in particolare la riqualificazione degli accessi esistenti e la rifunzionalizzazione di quelli attualmente in disuso. Sul lato ovest, i collegamenti con le espansioni recenti del nucleo capoluogo sono assicurate, oltre alla Porta della Cittadella, dal ponte di via dei Bastioni e dalla passerella di via Santa Chiara, di cui è previsto il potenziamento con la realizzazione del parcheggio e dell'ascensore di collegamento con piazza della Repubblica. La riqualificazione del percorso panoramico lungo il parco della rupe, ripristinandone l'accesso da via Santa Chiara anche in funzione della realizzazione del nuovo parcheggio sotto la Rocca Ursinea, consente di migliorare le condizioni di fruibilità e funzionalità degli ingressi di via dei Lavatoi, Porta di Sovana e vicolo Ripe Fratta. Il percorso panoramico, riorganizzato nei suoi elementi funzionali, diviene quindi l'elemento di connessione fra i percorsi pedonali del centro e gli itinerari ciclo-pedonali che si sviluppano nel territorio aperto.

Nell'ambito degli insediamenti, il regolamento urbanistico assegna ai percorsi ciclo-pedonali protetti un ruolo di veri e propri assi strutturanti, in particolare in quelle porzioni in cui l'assetto urbano risulta più

debole. Si tratta, in sostanza, di un sistema di percorsi finalizzato a una migliore efficienza del sistema urbano. La rete dei percorsi protetti in ambito urbano parte da un progetto redatto dall'amministrazione comunale per la realizzazione di un itinerario di collegamento tra il centro urbano capoluogo e il nucleo de Il Piano. La proposta, recepita nel regolamento urbanistico, prevede un tracciato che, partendo dal centro storico di Pitigliano, percorre il margine meridionale dell'insediamento, prosegue nel territorio aperto congiungendosi con la sr n. 74, e raggiunge la località de Il Piano fino agli impianti sportivi comunali (piscina coperta) sulla valle Orientina. Tale tracciato è stato integrato con una serie di nuovi percorsi a servizio degli insediamenti pensati per un uso quotidiano in grado di rispondere alle esigenze di mobilità interna e di accesso ai servizi e alle attrezzature. I nuovi itinerari proposti si sviluppano in prevalenza lungo la viabilità ordinaria secondo le seguenti direttrici:

- via Antonio Gramsci-via Sant'Anna-via Don Minzoni, collegando le aree di nuova previsione, il complesso scolastico, il campo sportivo, l'ospedale;
- la strada vicinale del Procchio- via Santa Chiara, collegando l'area del Mattatoio al nuovo parcheggio della Rocca Ursinea e proseguendo lungo la passeggiata panoramica della rupe.

La terza tipologia di percorsi riguarda le piste ciclo-pedonali finalizzate alla fruizione del territorio aperto e destinati prevalentemente a un uso ricreativo, turistico e per il tempo libero, fungendo da punti di accesso privilegiato alle aree naturali e al patrimonio paesaggistico e storico-archeologico. Il regolamento si concentra in particolare sul sistema delle *Via Cave* dislocate, secondo un impianto a raggiera, intorno al centro storico di Pitigliano. Per migliorarne le condizioni di accessibilità, il Ru prevede la realizzazione di due itinerari ad arco concentrici che, raccordandosi con la rete dei percorsi ciclo-pedonali già esistenti, consenta di collegare tra loro i punti terminali delle antiche strade etrusche.

Il primo percorso, più prossimo al centro storico, si sviluppa per circa 3 km nel fondovalle del fiume Lente e del torrente Meleta. Partendo da via Santa Chiara, scende al ponte romanico e al mulino Rossi, risale lungo il sentiero delle cascate fino alla sp n. 46, in corrispondenza della via cava di Fratenuci supera il torrente Meleta e prosegue in riva sinistra fino al parco archeologico Alberto Manzi, da qui risale verso il cimitero ebraico raggiungendo via dei Lavatoi. Lungo questo itinerario si ha accesso alle vie cave Concelli, dell'Annunziata, di San Giuseppe, di Fratenuci, di Poggio Cani, della Madonna delle Grazie, del Gradone è possibile inoltre raggiungere le cascate, i mulini e le opere idrauliche presenti lungo i corsi d'acqua. La modesta lunghezza dell'itinerario si presta ad un'agevole percorrenza anche a piedi consentendo le opportune deviazioni per la visita alle diverse aree di interesse.

Il secondo percorso si sviluppa per circa 14 km sui pianori che circondano l'abitato di Pitigliano collega gli ingressi delle via cave più lontani dal centro urbano. Partendo dalla sp n. 46 in località podere Concelli, percorre la strada vicinale che conduce a Vallemorta, scende quindi nella valle del fiume Lente e risale verso podere del Giorgi, procede quindi lungo la viabilità vicinale e la sp n. 127 fino al pozzo dell'Orchio e al podere Sant'Angelo, supera quindi il fosso Malpasso e termina sulla sr n. 74. Lungo il percorso sono presenti inoltre alcuni siti di interesse storico-archeologico e paesaggistico quali i resti di una villa rustica romana, il santuario rurale del Pantano, il pozzo dell'Orchio. Con una breve deviazione è inoltre facilmente raggiungibile l'impianto delle Terme di Tosteto. Nei tratti coincidenti con la rete stradale extraurbana è possibile sistemare alcune piccole aree attrezzate per la sosta in corrispondenza degli accessi ai principali siti di interesse e che possono costituire i punti di partenza per le escursioni a piedi o in bicicletta.

## Viabilità e parcheggi

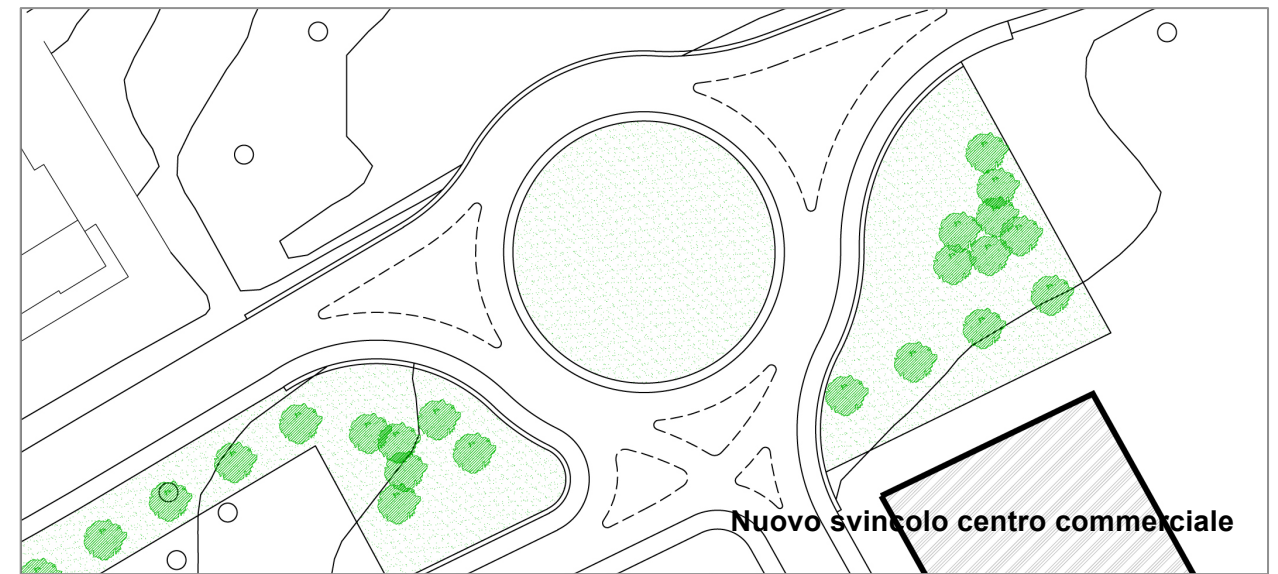
Come si evince dall'analisi degli standard urbanistici, non si registra allo stato attuale un deficit nella dotazione di aree pubbliche a parcheggio. Il regolamento urbanistico interviene sul sistema della sosta secondo due strategie principali: risolvere all'interno degli ambiti a progettazione unitaria il fabbisogno derivante dai nuovi carichi insediativi previsti con una dotazione coerente con gli attuali tassi di motorizzazione; incrementare le aree di sosta a servizio del centro storico per migliorarne le condizioni di accessibilità e favorire la fruizione pedonale.

Nei nuovi insediamenti inclusi negli ambiti a progettazione unitaria, le nuove superfici destinate a parcheggi sommano complessivamente circa 4.420 mq; sono localizzate in larga prevalenza nelle aree di espansione a ovest del nucleo capoluogo e in parte nelle frazioni de Il Piano e Il Casone. I nuovi parcheggi a servizio del centro storico sono organizzati in due aree.

Un nuovo parcheggio eventualmente da localizzare sotto la rupe di Pitigliano a nord della Rocca Ursinea. Nell'ambito di una serie di interventi di consolidamento e di sistemazione della parete tufacea, si prevede la realizzazione di un'area di parcheggio per circa 70 posti auto (circa 2.000 mq di superficie); l'area dovrebbe essere collegata tramite un ascensore alla passerella sospesa esistente che collega piazza della Repubblica a via Santa Chiara.

L'ampliamento del parcheggio esistente in prossimità del mattatoio. Il regolamento urbanistico prevede la ristrutturazione complessiva dell'area del mattatoio. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati a realizzare un nucleo di attrezzature culturali e di accoglienza turistica a servizio del centro storico. In questa area sono inoltre localizzati alcuni servizi alla mobilità in particolare il capolinea e il deposito delle corriere gestito dalla società Rama Mobilità e un parcheggio di cui si prevede l'ampliamento fino a una superficie di 5.600 mq.

### Ipotesi per la realizzazione di alcune intersezioni stradali



## **Gli standard urbanistici**

## La verifica delle aree a standard

Il rispetto degli standard urbanistici, cioè di una soglia minima di offerta di servizi pubblici, è una delle condizioni fondamentali per assicurare una buona qualità ambientale dello spazio urbano e, in particolare, dello spazio residenziale. D'altra parte sappiamo che il rispetto degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per assicurare la qualità degli insediamenti. Da questo punto di vista, la verifica degli standard può essere utile, non solo al controllo dello stato quantitativo delle aree destinate a servizi, ma soprattutto del loro stato qualitativo, inteso come insieme di requisiti di qualità per valutare l'effettiva possibilità di un loro miglioramento.

Come è noto, gli standard urbanistici sono regolamentati dal D.i. 1444/1968, il quale definisce la dotazione minima di spazio pubblico per abitante pari a 18 mq: spazi riservati alle attività collettive, all'istruzione, al verde pubblico e ai parcheggi. Il piano strutturale ha provveduto ad ampliare tali dotazione fino a 25 mq/ab così ripartiti:

- 4,5 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

**Tab. 2 - Aree a standard esistenti nei centri abitati. Valore assoluto e indice per abitante**

	Aree a standard esistenti		D.i. 1444/'68	PS
	[mq]	[mq/ab]	[mq/ab]	[mq/ab]
Attrezz. di interesse collettivo	17.980	4,6	2	4
Attrezzature per l'istruzione	7.630	2,0	4,5	4,5
Parcheggi pubblici	15.220	3,9	2,5	2,5
Verde pubblico attrezzato	42.660	11,0	9	14
<b>Totale</b>	<b>83.490</b>	<b>21,6</b>	<b>18</b>	<b>25</b>

**Tab.1 – Aree a standard esistenti per subsistema di piano strutturale**

	Subsistema 1		Subsistema 4		Totale
	centri abitati	aree produttive	centri abitati	aree produttive	
	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]
Attrezzature di interesse collettivo	16.495	-	1.485	-	<b>17.980</b>
Attrezzature per l'istruzione	7.630	-	-	-	<b>7.630</b>
Parcheggi pubblici	14.660	2.360	560	-	<b>17.580</b>

- 4 mq di aree per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, eccetera) ed altre;
- 14 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 2,5 mq di aree per parcheggi.

Di conseguenza, la verifica della dotazione di aree a standard urbanistico deve essere fatta sulla base dell'incremento della dotazione del piano strutturale.

Nella tabella 1 sono riportate, per l'intero territorio

comunale, le superfici delle aree a standard esistenti distinte tra le zone prevalentemente residenziali e quelle destinate alle attività produttive. Quest'ultime si riferiscono alla località artigianale "Il Piano", situata ad est del centro abitato di Pitigliano lungo la strada regionale maremmana n. 74. Le aree a standard prese in considerazione per la verifica, derivano dalla ripermimetrazione della tavola di zonizzazione del piano regolatore generale vigente.

I valori riportati nella tabella 2, riferiti esclusivamente alle aree residenziali dei centri abitati di Pitigliano e il Casone, sottolineano in generale un livello soddisfacente del fabbisogno di servizi, soprattutto se rapportati alle prescrizioni del D.i. 1444/1968. La popolazione residente presa a riferimento per la valutazione del fabbisogno esistente è quella del censimento Istat 2011, pari a 3.870 abitanti.

L'unico dato a risultare problematico è quello relativo alla dotazione di attrezzature per l'istruzione, anche se non si riscontra una effettiva carenza del servizio offerto in numeri posti per alunno. Ciò è imputabile al fatto che tale dato si riferisce alla superficie dell'area scolastica e non già alla struttura vera e propria. Infatti, come servizi e posti per alunno non si rilevano particolari criticità o disservizi.



Come è noto, infatti, i servizi scolastici, presenti nel territorio comunale, si trovano solamente nel centro abitato di Pitigliano, e sono costituiti: dall'Istituto comprensivo Statale "Umberto I", che raggruppa in un unico comprensorio le scuole materna, elementare e media, dall'asilo nido "San Paolo della Croce" e dall'Istituto Statale di Istruzione classica, scientifica, magistrale e tecnica "F. Zuccarelli". Quest'ultimo non essendo una scuola dell'obbligo non è stato computato nel calcolo degli standard urbanistici, come stabilito dal decreto ministeriale.

Sulla base dei dati forniti dalla relazione illustrativa del programma annuale 2013 redatto dal Consiglio d'Istituto per la formazione del Piano dell'Offerta Formativa per l'anno scolastico 2012/2013, i posti attualmente disponibili nel plesso scolastico sono di 350 suddivisi in 104 relativi alla scuola per l'infanzia, 143 per la scuola primaria e 103 per la scuola secondaria di primo grado. Sulla base dei dati del censimento Istat 2011 la popolazione in età scolare era pari a 314 alunni ripartiti in 88 di età compresa tra 3 e 5 anni, 130 fra 6 e 10 anni e 96 fra 11 e 13 anni. Mantenendo costante l'attuale tasso di natalità (circa 25 nuovi nati l'anno) la tendenza è verso una graduale riduzione della popolazione in età scolare. Pur tenendo conto del teorico aumento della popolazione in seguito all'attuazione del regolamento urbanistico, (secondo i criteri di calcolo definiti dal piano strutturale pari a circa il 17%) è possibile stimare una popolazione in età scolare non superiore alle 340 unità e inferiore ai posti per alunno disponibili nelle attuali strutture scolastiche.

Pertanto, il regolamento urbanistico non ha incrementato la dotazione di servizi scolastici considerato che non sono attualmente previsti a breve termine interventi di ampliamento delle strutture esistenti da parte dell'amministrazione comunale.

Per ciò che concerne le attrezzature di interesse collettivo, rientrano nel calcolo, come da normativa, oltre alle chiese interne al sistema insediativo anche, il museo civico archeologico della civiltà etrusca, il museo diocesano di arte sacra e la biblioteca comu-

nale situati tutti all'interno del Palazzo Orsini; il museo delle macerie, la sinagoga e il ghetto ebraico sono invece localizzati all'interno del centro storico di Pitigliano, lungo via Zuccarelli. Sono inclusi altresì il circolo socio – culturale e l'ambulatorio sanitario del Casone. Come evidenziato dalla tabella 2 gli esistenti servizi di interesse collettivo non destano particolari problematiche.

La dotazione di aree a parcheggio, riportata nella tabella 2, include le aree specificatamente destinate alla sosta e appositamente delimitate nel tessuto urbano in prossimità dei principali servizi. Sono esclusi dal calcolo gli spazi per la sosta localizzati lungo la viabilità urbana che ammontano a circa 6.000 mq corrispondenti a circa 480 posti auto (utilizzando una dimensione standard di 12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra). La dotazione pro capite risulta attualmente già superiore al minimo stabilito per legge. Nell'insieme, non si registra un deficit quantitativo ma va segnalata la mancanza di adeguate superfici di parcheggio a servizio del centro storico, sia per i residenti, sia per le attività presenti, sia per i flussi turistici.

Il regolamento urbanistico ha inteso intervenire incrementando la quota di parcheggi in funzione dell'aumento dei carichi insediativi previsti. Nelle aree a progetto unitario è stata prevista pertanto la realizzazione di due posti auto privati e un posto auto pubblico per alloggio. Possono essere così realizzati nei centri abitati 3.650 mq di parcheggi. A tale superficie si somma quella dei parcheggi pubblici di attestamento del centro storico (Mattatoio e parco della Rupe), per una superficie complessiva di 14.250 mq. I parcheggi del Mattatoio e del parco della Rupe sono, ovviamente, finalizzati all'accessibilità del centro storico e alla sua graduale pedonalizzazione.

Per ciò che concerne il verde pubblico, dalla medesima tabella 2, si può chiaramente osservare come la dotazione attuale di aree verdi attrezzate sia leggermente inferiore allo standard stabilito dal piano strutturale anche se superiore a quanto previsto dal

D.i. 1444/1968. Oltre a un leggero deficit quantitativo va segnalata la criticità derivante dalla prevalenza di aree di piccole dimensioni spesso ubicate in adiacenza alla viabilità, non sempre adeguatamente attrezzate e scarsamente collegate tra loro. Le superfici di maggiore rilievo sono costituite soprattutto dagli spazi verdi dedicati allo sport, come il campo sportivo e gli annessi campi da tennis in via Don Minzoni, l'area sportiva a servizio dell'oratorio in via Cardella e l'area verde lineare in via Gervasi, attrezzata per il gioco dei bambini e per il tempo libero. Il regolamento urbanistico, perciò, prevede la realizzazione di percorsi protetti fruibili da tutti gli utenti deboli e che consentono una maggiore permeabilità: dalle aree periferiche al centro storico.

L'area di maggiore dimensione, di circa 5 ha, è rappresentata dal Parco degli Orsini, disposta a nord del centro abitato lungo via San Francesco. Allo stato attuale quest'area presenta diverse criticità, in quanto è scarsamente fruibile e difficilmente raggiungibile sia a piedi che in auto. Per le sue caratteristiche localizzative e di accessibilità si caratterizza come parco territoriale e come area verde di valore storico-paesaggistico. La sua riqualificazione deve partire dalla valorizzazione dei rapporti visuali con il centro storico e dal ruolo di spazio verde territoriale, complementare allo spazio edificato del centro storico.

Sulla base degli interventi descritti, la dotazione di aree a standard prevista, riportata nella tabella 3 posta in calce, è stata calcolata presumendo una crescita demografica teorica di 675 abitanti (35 mq di SUL per abitante), passando dagli attuali 3.870 a 4.545 abitanti.

L'aumento delle aree destinate a uso pubblico si è basato sulla riqualificazione complessiva dei vari centri abitati, quest'ultima intesa come una riorganizzazione delle connessioni viarie e ciclo-pedonali a cui è legato l'aumento degli spazi dedicati alla sosta e al verde urbano.

A tal proposito si evidenzia che le trasformazioni urbanistiche più rilevanti contenute nei cosiddetti "ambiti a progettazione unitaria" di tipo residenziale, sono state disciplinate in modo da riequilibrare le dotazioni minime di spazi pubblici contribuendo in maniera efficace a dotare le aree più "sofferenti" di zone a parcheggio e a verde attrezzato.

Il regolamento urbanistico prevede superfici pubbliche aggiuntive pari a circa 42.000 metri quadrati nel-

le aree prevalentemente residenziali e oltre 4.000 nelle aree produttive. Complessivamente, dunque, le aree a standard urbanistico aumentano di oltre 46.000 mq.

La parte più consistente è rappresentata dalle aree destinate a verde pubblico. Un contributo importante viene fornito dai nuovi comparti residenziali in località Le Prata, in particolar modo dal comparto A. La grande area a verde prevista, insieme agli appezzamenti di minor dimensione nelle altre lottizzazioni, garantiscono un'elevata qualità delle trasformazioni. A queste aree si aggiungono le porzioni di verde attrezzato previste nel parco della Rupe, la cui realizzazione costituisce un importante progetto per la riqualificazione e per la fruizione turistica del centro storico.

Per quanto riguarda le aree di sosta, la previsione del regolamento urbanistico comporta un chiaro incremento della quantità necessaria per legge. Come si è detto, a tale dato vanno inoltre aggiunti i due parcheggi di attestamento al centro storico.

**Tab. 3 – Verifica della dotazione di standard (esistenti e di nuova previsione) nei centri abitati**

	Aree a standard			Indici di previsione	
	<i>esistenti</i>	<i>previste</i>	<i>totale</i>	<i>PS</i>	<i>RU</i>
	[mq]	[mq]	[mq]	[mq/ab]	[mq/ab]
Attrezzature di interesse collettivo	17.980	-	<b>17.980</b>	4	4,0
Attrezzature per l'istruzione	7.630	-	<b>7.630</b>	4,5	1,7
Parcheggi pubblici	15.220	3.650	<b>18.870</b>	2,5	4,2
Verde pubblico attrezzato	42.660	27.110	<b>69.770</b>	14	15,4
<b>Totale</b>	<b>83.490</b>	<b>30.760</b>	<b>114.250</b>	<b>25</b>	<b>25,1</b>

# La mobilità

## L'accessibilità del territorio comunale

*Inquadramento territoriale.* L'infrastruttura stradale primaria che assicura al territorio comunale di Pitigliano le relazioni di scala regionale è rappresentata dalla strada regionale n. 74 *Maremmana*, che corre in direzione est – ovest collegando Albinia a Orvieto e attraversando tutto il territorio comunale. Questa direttrice mette in comunicazione Pitigliano con la rete stradale nazionale e interregionale: l'autostrada A1 al casello di Orvieto, la strada statale n. 1 *Aurelia* allo svincolo di Albinia e la strada regionale n. 2 *Cassia* a San Lorenzo Nuovo (VT). Sulla Sr n. 74 si innesta, in prossimità del centro capoluogo, la rete della viabilità extraurbana secondaria che collega Pitigliano a Farnese, San Quirico, Sorano e Sovana.

### La rete stradale esistente

*La rete stradale principale.* Come si è detto, la rete stradale principale è costituita dalla strada regionale n. 74 *Maremmana* che passa per poco più di 25 km nel territorio di Pitigliano, attraversando le frazioni di Il Piano e Il Casone. Oltre a svolgere funzioni di connessione regionale rappresenta l'asse principale di collegamento tra le diverse frazioni in cui è articolato l'insediamento urbano. La strada può essere classificata nella categoria di *strada extraurbana secondaria* di tipo C1 prevista dal codice della strada anche se le dimensioni della carreggiata e delle banchine sono spesso inferiori a quelle previste per legge.

*La rete stradale secondaria.* La rete stradale secondaria, interna al territorio comunale, è costituita dalle strade provinciali n. 25 *Pitigliano-Farnese*, n. 127 di *Pantano*, n. 4 *Pitigliano-Santa Fiora*, n. 46 di *Pian della Madonna*. Questi tratti stradali forniscono l'accesso alla rete principale, garantiscono le relazioni di scala intercomunale e colle-

gano le diverse porzioni del territorio comunale. La rete misura complessivamente 25,5 km ed è costituita da percorsi stradali classificabili nella categoria C2 *strade extraurbane secondarie* ai sensi del codice della strada.

La sp n. 25 *Pitigliano-Farnese* si stacca dalla strada regionale Maremmana poco a valle del centro di Pitigliano superato il ponte sul . Attraversa il territorio comunale in direzione sud per circa 8,7 km fino alla località Pian ai Morrano per proseguire nel territorio della Provincia di Viterbo.

La sp n. 127 di *Pantano*, partendo dall'incrocio fra la sr n. 74 e la sp n. 25, procede in direzione est attraversando il pianoro di Pantano e Tosteto fino a ricongiungersi con la sr n. 74 in località La Rotta; da qui prosegue in direzione nord verso la frazione di San Quirico nel Comune di Sorano. Complessivamente attraversa il territorio di Pitigliano per 10,3 km.

La sp n. 4 *Pitigliano-Santa Fiora* costituisce la prosecuzione in territorio extraurbano delle vie Santa Chiara e San Francesco; partendo dalla Rocca di Pitigliano percorre in direzione nord-est il crinale fra il fosso Prochio e il fiume Lente. La strada attraversa il territorio comunale per circa 3,9 km proseguendo quindi in direzione di Sorano.

La sp n. 46 di *Pian della Madonna*, partendo dalla sr 74, costeggia la parte meridionale della rupe di Pitigliano, scavalca il fiume Lente e prosegue in direzione nord fino al confine comunale dopo un percorso di circa 2,7 km. Da qui procede fino ad incrociare la provinciale che collega Sorano alla frazione di Sovana.

*La rete stradale comunale.* Le strade di competenza comunale si identificano come strade di interesse locale nella gerarchizzazione della rete. Sono da classificarsi complessivamente, ad esclusione di rare eccezioni, come strade di tipo F, per l'assenza di banchine e marciapiedi. Alla rete di competenza comunale è da aggiungervi il reticolo delle strade vicinali, rilevato a partire dalla cartografia catastale e integrata con i dati ricavati dalla carta tecnica regionale in scala 1:2000. Le strade vicinali rappresentano sia un elemento caratterizzante il paesaggio agricolo che, insieme ai principali sentieri

dell'ambiente extraurbano, la trama su cui si è definita una rete di percorsi con valenza storico – ambientale per la mobilità pedonale e ciclabile.

*La viabilità urbana.* La viabilità urbana interna al centro di Pitigliano è impostata sul percorso della sr n. 74 che all'interno del nucleo urbano assume la denominazione di via Nicola Ciacci. Tale asse stradale costituisce l'unico accesso carrabile al centro storico attraverso il varco di piazza Francesco Petruccioli. La porta della cittadella da accesso alla rocca ursinea, a via Cavour e piazza della Repubblica dove sono collocate alcune aree di sosta. All'interno del centro la viabilità carrabile è regolamentata e limitata ai residenti e alle attività insediate.

Nei nuovi insediamenti la viabilità è organizzata con una rete stradale a maglie rettangolari impostate sul tracciato di via Nicola Ciacci e sulla parallela viale Maddalena Ciacci – via Brodolini, con sezioni stradali in genere inferiori a 10 m. L'isolato dell'ospedale, attraverso via Sant'Anna, funge da snodo di accesso principale alle aree residenziali. Lungo via Brodolini è localizzata la cantina sociale e le aree di nuova espansione recentemente realizzate nel settore occidentale.

I parcheggi sono uniformemente distribuiti nel tessuto urbano e le aree di maggiore consistenza sono localizzate in prossimità dall'ospedale, su piazza del Mercato e piazza Pietro Nenni.

### Il trasporto pubblico locale

Nel comune di Pitigliano non sono presenti linee di trasporto su ferro e il servizio di trasporto pubblico è svolto completamente attraverso linee su gomma che servono la Provincia di Grosseto, gestite dalla società consortile Rama Mobilità. Nell'area del mattatoio, lungo via Santa Chiara, è localizzato un capolinea con parcheggio e deposito delle corriere. Le linee corrono in prevalenza lungo la strada regionale 74 verso il mare e in parte ridotta verso i comuni dell'entroterra (Sorano, Castell'Azzara e Semproniano) servendo anche le fra-

zioni de Il Piano e Il Casone.

Gli autobus offrono un discreto servizio di comunicazione tra il centro capoluogo e Manciano, con circa 10 corse giornaliere nei giorni feriali; di queste tre proseguono fino ad Albinia e 3 fino a Grosseto. Le linee che collegano il territorio comunale con gli altri comuni (Sorano, Castell’Azzara e Semproniano) hanno modalità di esercizio ridotte con poche corse giornaliere. E’ in funzione inoltre un servizio Pitigliano-Siena via Acquapendente con una corsa giornaliera nei giorni feriali.

Non essendo disponibili analisi aggiornate sull’utenza delle corse, non è possibile valutare in modo puntuale il livello di efficacia e di efficienza del servizio offerto. Si può in genere riscontrare una bassa frequentazione delle corse ad esclusione dell’utenza scolastica.

Un’ultima osservazione riguarda la scarsa flessibilità dei servizi, dato che tutte le autolinee sono strutturate in modo ordinario e con percorsi e orari fissi indipendentemente dalla presenza o meno di utenza. Tale tipologia di servizio risulta poco idonea a soddisfare la domanda nelle zone a bassa densità abitativa e per le comunicazioni a breve raggio, perché, per quanto limitata, avrebbe comunque bisogno di un’offerta più flessibile oltre che più concorrenziale rispetto al mezzo privato, strutturata su un modello di servizi “a domanda e/o a prenotazione”.

## Gli interventi sulla rete stradale

Il livello di servizio offerto dalla rete stradale in relazione alle diverse condizioni del carico di traffico non presenta significative criticità ad esclusione dei problemi legati all’interferenza fra i flussi di attraversamento e la qualità dello spazio urbano interno agli insediamenti. Tali aspetti riguardano in via prioritaria i flussi sulla strada regionale n. 74 all’interno del nucleo urbano di Pitigliano, in particolare nelle prossimità del centro storico.

Relativamente alla strada regionale *Maremmana*, il rego-

lamento urbanistico ha inserito due interventi principali: l’adeguamento del tracciato per il nuovo attraversamento del fiume Fiora così come individuato in base al progetto già predisposto dalla Provincia di Grosseto; la variante al centro capoluogo lungo la sp n. 127 di *Pantano* come proposto nel nuovo piano territoriale di coordinamento provinciale.

Sicuramente quello di maggiore rilievo riguarda la variante alla sr n. 74 che scavalca il centro capoluogo e la frazione de Il Piano attraverso l’adeguamento dell’attuale tracciato della sp n. 127 tra il bivio Quattro Strade e la località La Rotta. La realizzazione di questo intervento assume una particolare rilevanza non solo a scala comunale, rendendosi indispensabile per la riqualificazione di una consistente porzione del sistema insediativo, ma anche a scala sovra comunale in virtù del ruolo di direttrice regionale attribuito alla sr n. 74. Trattandosi di un tracciato già esistente, gli interventi dovrebbero limitarsi a modesti adeguamenti dei due punti di innesto e della sezione stradale.

Un secondo aspetto riguarda la riqualificazione dei tratti urbani della strada regionale all’interno del sistema insediativo che potrebbero quindi essere declassati a seguito della realizzazione della variante. In questo caso, l’obiettivo principale è mitigare l’interferenza fra il sistema infrastrutturale e gli insediamenti attraverso una ridefinizione delle sezioni stradali che prevedano un ampliamento dell’uso ciclo-pedonale e una maggiore regolazione dei traffici locali e di attraversamento. Fra i tratti urbani da riqualificare il principale è costituito dall’attuale via Nicola Ciacci, asse stradale di ingresso al centro storico e sul quale si attestano i più importanti spazi pubblici, i servizi e le attrezzature, da riprogettare come vero e proprio viale urbano attrezzato.

Il regolamento urbanistico prevede inoltre la realizzazione di un nuovo breve tratto stradale di accesso al nucleo urbano di Pitigliano dalla sr n. 74 da realizzarsi ai margini dell’attuale insediamento, a ovest del lotto della cantina sociale. Tale tratto stradale è finalizzato a servire le aree di nuova espansione, già realizzate o previste, che attualmente gravano su via Brodolini e via Sant’Anna. Questo nuovo ingresso consentirebbe di

migliore le condizioni accessibilità e di mobilità interna dell’intero nucleo urbano.

# **Programma di abbattimento delle barriere architettoniche**

## Introduzione

La normativa per il superamento delle barriere architettoniche e urbanistiche, trova applicazione per la prima volta nella legislazione italiana agli inizi degli anni Settanta con la legge 30 marzo 1971, n. 118 "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili", dove all'articolo 27 è stabilito quanto segue: *Per facilitare la vita di relazione dei mutilati e invalidi civili gli edifici pubblici o aperti al pubblico e le istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale di nuova edificazione dovranno essere costruiti in conformità alla circolare del Ministero dei lavori pubblici del 15 giugno 1968 riguardante la eliminazione delle barriere architettoniche anche apportando le possibili e conformi varianti agli edifici appaltati o già costruiti all'entrata in vigore della presente legge; i servizi di trasporti pubblici ed in particolare i tram e le metropolitane dovranno essere accessibili agli invalidi non deambulanti; in nessun luogo pubblico o aperto al pubblico può essere vietato l'accesso ai minorati; in tutti i luoghi dove si svolgono pubbliche manifestazioni o spettacoli, che saranno in futuro edificati, dovrà essere previsto e riservato uno spazio agli invalidi in carrozzella; gli alloggi situati nei piani terreni dei caseggiati dell'edilizia economica e popolare dovranno essere assegnati per precedenza agli invalidi che hanno difficoltà di deambulazione, qualora ne facciano richiesta. Le norme di attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo saranno emanate, con decreto del Presidente della Repubblica su proposta dei Ministri competenti, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.*

In realtà le norme d'attuazione saranno emanate con il D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, "Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L. 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici". L'introduzione delle norme per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati avviene con la Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", seguita

dal successivo Decreto ministeriale - Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, contenente "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

All'articolo 23 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", è prevista la rimozione d'ostacoli per l'esercizio di attività sportive, turistiche e ricreative, disponendo che le regioni, i comuni, i consorzi di comuni ed il Comitato olimpico nazionale italiano (Coni) realizzino, in conformità alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ciascuno per gli impianti di propria competenza, l'accessibilità e la fruibilità delle strutture sportive e dei connessi servizi da parte delle persone handicappate. Sempre nello stesso articolo è disposto che le concessioni demaniali per gli impianti di balneazione e i loro rinnovi sono subordinati alla visitabilità degli impianti e all'effettiva possibilità d'accesso al mare per i portatori di handicap.

Il quadro normativo si completa con il Decreto del Presidente della Repubblica del 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" che sostituisce, abrogandolo, il Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384. Oltre alle disposizioni di carattere nazionale esistono disposizioni di carattere regionale legge regionale 9 settembre 1991, N. 47 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche" e successive modificazioni e integrazioni contenute anche nella legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 che definiscono i criteri, le modalità d'applicazione e d'accesso ai possibili contributi in relazione ad interventi di superamento delle barriere architettoniche.

## Definizione e articolazione del programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

In considerazione del quadro normativo sopra riportato, il regolamento urbanistico definisce il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche come indicato all'articolo 55 comma 4, lett. f), della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, contenente il censimento delle attrezzature e degli spazi pubblici nell'ambito urbano. Nei seguenti elenchi sono individuati e valutati i principali immobili di fruizione pubblica. Nelle tavole allegate è riportata la loro localizzazione. Di ogni attrezzatura e ogni spazio pubblico si è valutato sinteticamente il grado di accessibilità.

Le tavole seguenti, con allegate relative tabelle in riferimento ai singoli centri urbani, costituiscono un elenco di priorità per il programma triennale delle opere pubbliche.

Gli interventi di messa a norma possono essere attuati attraverso la progettazione di strutture con inserimento di dispositivi necessari a garantire l'accessibilità e la fruibilità. Considerato il carattere storico e la conformazione geomorfologia dell'abitato del capoluogo e di parte delle frazioni, il programma di abbattimento delle barriere architettoniche può essere attuato prevedendo anche accompagnatori, servizi e strutture di facile utilizzo per lo spostamento e il superamento delle barriere e degli ostacoli esistenti, al fine di favorire l'accesso alle aree e ai fabbricati storici, all'esterno dei quali non è pensabile o possibile la realizzazione di rampe, elevatori o quanto altro necessario all'accessibilità autonoma di soggetti su sedia a ruote.

Il contesto urbano di recente edificazione presenta minori problematiche sia in considerazione della localizzazione degli edifici sia in riferimento alle possibilità di realizzazione degli interventi necessari a garantire l'accessibilità, in parte anche esistenti.

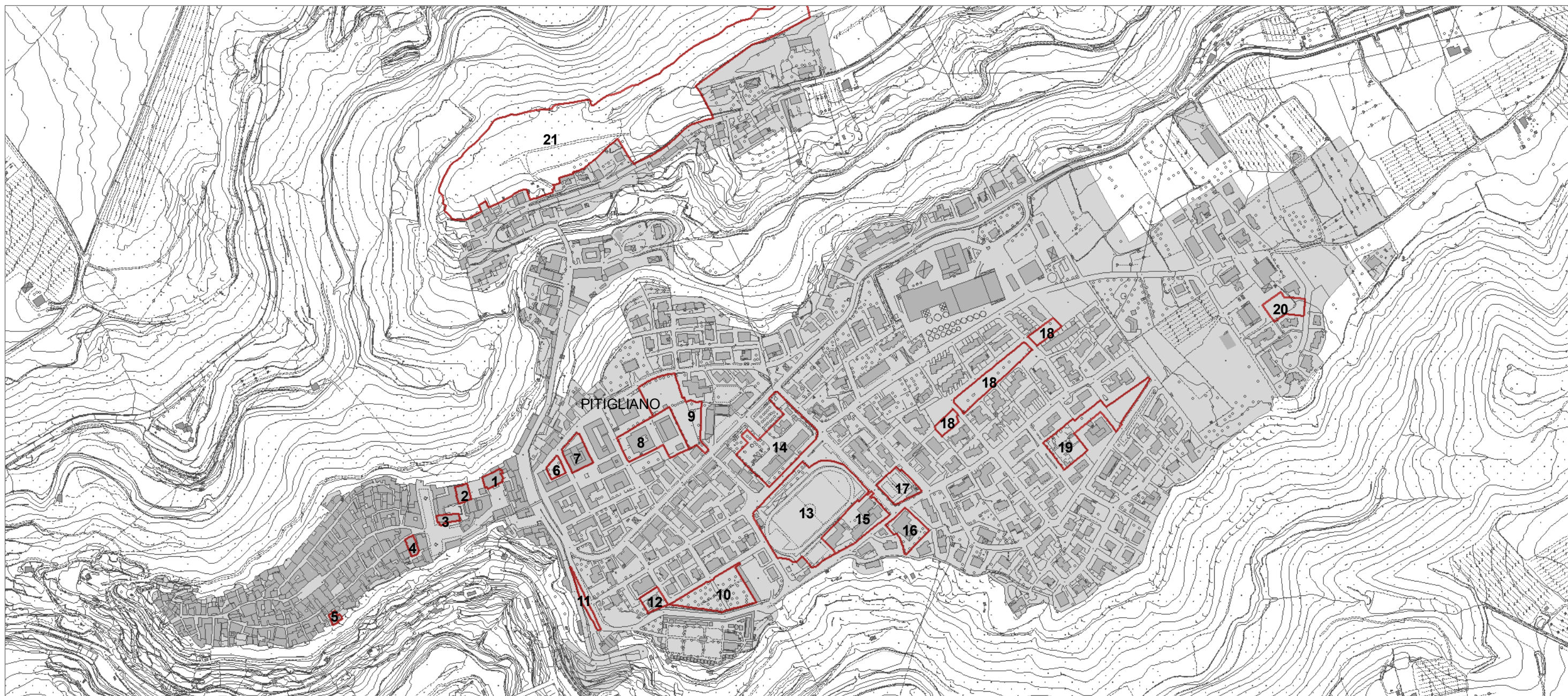
Per le aree di nuova previsione edificatoria, invece, visto quanto indicato dalla legislazione vigente, gli interventi ammessi dovranno garantire l'accessibilità degli spazi comuni.

Il programma può essere quindi articolato in tre fasi:

- interventi di recupero e revisione del tessuto edilizio storico, nei quali con accesso a contributi o con investimenti conseguenti alla necessità ed adattabilità di fabbricati a nuove e moderne funzioni, si dovranno attuare nel rispetto delle peculiarità storiche dei manufatti e del contesto paesaggistico, tutti gli accorgimenti progettuali necessari a garantire l'accessibilità degli spazi comuni o pubblici;
- interventi sul tessuto edilizio recente o comunque non con caratteristiche storiche, nei quali dovrà essere posta attenzione alla fruibilità ed accessibilità degli spazi aperti e delle aree comuni dei manufatti, intervenendo con progetti che prevedano l'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti;
- interventi di nuova edificazione, all'interno dei quali l'accessibilità degli spazi pubblici e di quelli con caratteristiche condominiali, dovrà essere garantita in fase di progetto e verificata in fase di realizzazione.

Come evidente e come contemplato dalla legislazione vigente, la maggiore attenzione e praticabilità d'interventi deve essere volta all'accessibilità per i soggetti con problemi motori, rimanendo esclusi per la maggior parte della fruibilità ed accessibilità alle strutture e agli spazi pubblici sia i portatori di handicap con problemi di sordità che quelli con problematiche inerenti alla cecità, per i quali potranno essere previste strutture mirate e progettate anche in considerazione della gravità dell'handicap.





Comune di Pitigliano (GR)

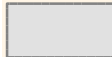

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**L'ambito del Capoluogo. Accessibilità**

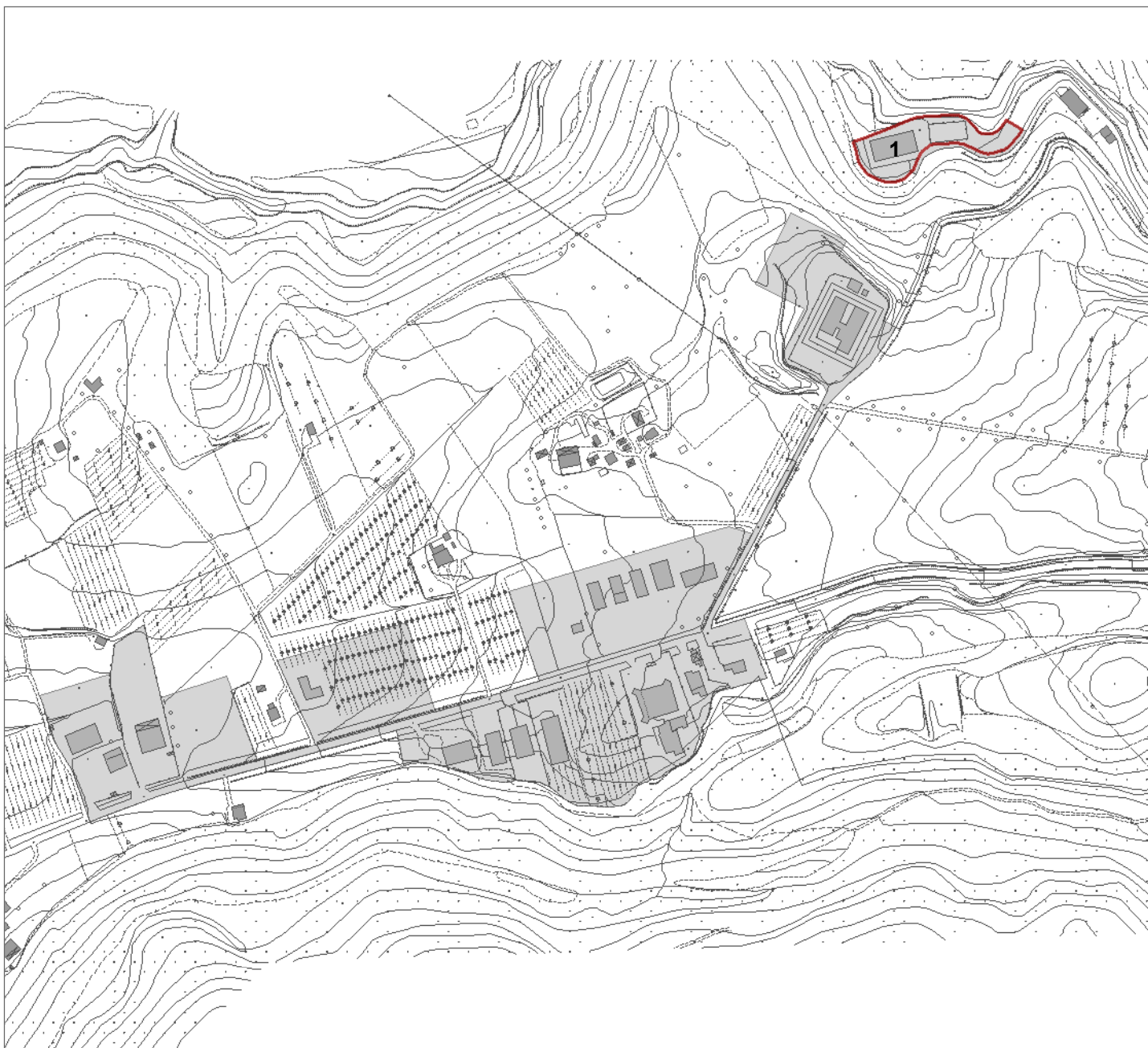
N.	Nome	accessibile	parz. accessibile	non accessibile
1.	Municipio	accessibilità assistita		
2.	Biblioteca comunale "F. Zuccarelli" in Piazza Fortezza Orsini			*
3.	Museo Civico Archeologico della Civiltà Etrusca e museo Diocesano di arte sacra			*
4.	Museo "Le Macerie"	*		
5.	Museo ebraico, Sinagoga e ghetto			*
6.	Piazza Giuseppe Verdi	*		
7.	Istituto Comprensivo Statale "Umberto I°": scuola elementare in Piazza Dante Alighieri	*		
8.	Istituto Statale di Istruzione classica, scientifica, magistrale e tecnica "F.Zuccarelli"	*		
9.	Verde pubblico del Seminario "Mons. Cardella"	*		
10.	Verde pubblico in via D. Ugolini	*		
11.	Verde pubblico in via San Michele	*		

12.	Ufficio postale	*		
13.	Campo sportivo	*		
14.	Complesso ospedaliero Istituto Comprensivo Statale "Umberto I°": scuola media e asilo nido in via Don Minzoni	*		
15.	Istituto Comprensivo Statale "Umberto I°": scuola materna in via Madonna del Fiore	*		
16.	Campi da tennis	*		
17.	Verde pubblico in via Gervasi	*		
18.	Piazza della Pace e verde pubblico	*		
19.	Verde pubblico Brodolini	*		
21.	Parco degli Orsini			*

**LEGENDA**

-  Sistema insediativo
-  Luoghi a uso pubblico

L'accessibilità.  
Il Capoluogo di Pitigliano



### L'ambito dell'area produttiva Il Piano. Accessibilità

N.	Nome	accessibile	parz. accessibile	non accessibile
1.	Piscina comunale	*		

### L'ambito urbano del Casone. Accessibilità

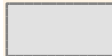

N.	Nome	accessibile	parz. accessibile	non accessibile
1.	Ambulatorio sanitario	*		
2.	Circolo socio-culturale	*		
3.	Verde pubblico case popolari	*		
4.	Verde pubblico San Paolo della Croce	*		



Comune di Pitigliano (GR)

### REGOLAMENTO URBANISTICO

### LEGENDA

-  Sistema insediativo
-  Luoghi a uso pubblico

L'accessibilità  
Il Piano e il Casone