



## FORMAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PITIGLIANO

### Valutazione ambientale strategica. Dichiarazione di sintesi

art. 27 co. 2, Lr 10/2010

Codice	DEA-24 12.11
Versione	01
Data	30/01/2015
Committente	Comune di Pitigliano (GR)
Stato del documento	definitivo
Autori	Andrea Giura Longo
Revisione	Georg Frisch
Approvazione	

#### **DeA – società di ingegneria Srl**

Via Germanico, 146 – 00192 ROMA – tel +39 3723326 – fax +39 45596982 – [www.deassociati.it](http://www.deassociati.it) – [info@deassociati.it](mailto:info@deassociati.it)

---

Pianificazione urbanistica e progettazione architettonica,  
erogazione di servizi di ricerca, analisi e consulenza nel campo dell'ambiente e del territorio

---

*Partita IVA, CF e Iscrizione Registro Imprese RM 10271461005 – R.E.A.-1221986– Capitale Sociale interamente versato € 12.000,00*

## Indice

Premessa .....	3
1. Riferimenti normativi e il processo di valutazione.....	4
2. Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali nel regolamento urbanistico.....	9
3. Implementazione della valutazione a seguito delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato.....	12
4. Le motivazioni e le scelte di piano.....	16

## Premessa

Il presente documento costituisce la dichiarazione di sintesi della procedura di valutazione ambientale strategica del regolamento urbanistico del comune di Pitigliano adottato con Dcc 54/2013 ed è stato redatto ai sensi dell'art. 27 co. 2 della Lr 10/2010.

La dichiarazione di sintesi costituisce parte della documentazione necessaria ad eseguire gli adempimenti relativi all'informazione sulla decisione. Tale elaborato, da rendere pubblico insieme al parere motivato espresso dall'autorità competente e all'illustrazione delle misure adottate in merito al monitoraggio, ha lo scopo di esporre come “le considerazioni ambientali sono state integrate nel programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il programma adottato alla luce delle alternative possibili che erano state individuate” (art. 17, co. 1, lett. b) del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.).

Il documento, come prescritto dall'art. 27 co. 2 della Lr 10/2010, è articolato in quattro parti. La prima parte descrive il processo decisionale seguito nell'elaborazione della VAS e le attività svolte nelle diverse fasi; nella seconda parte sono sintetizzate le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel regolamento urbanistico e la metodologia seguita nel processo di valutazione; nella terza parte sono riportate le integrazioni elaborate a seguito delle osservazioni e riguardanti rispettivamente i contenuti specifici della valutazione e gli aspetti metodologici; nella quarta parte sono esposte le motivazioni e le principali scelte di piano individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

COD: DEA-24 12.11	VERS: 01	DATA: 30/01/2015	PAGINA: 3/19
-------------------	----------	------------------	--------------

## 1. Riferimenti normativi e il processo di valutazione

Il procedimento di Valutazione ambientale strategica (Vas) è regolato dalle seguenti disposizioni legislative:

- a livello comunitario, la Vas è disciplinata dalla *Direttiva 2001/42/CE*; obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi;
- la normativa statale ha recepito la direttiva attraverso il Dlgs 152/2006 “Norme in materia ambientale”, modificato dal Dlgs 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive e integrative del Dlgs152/2006, recante norme in materia ambientale” e modificato dal Dlgs128/2010 “Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”;
- infine, la Regione Toscana ha legiferato in materia di valutazione ambientale strategica con la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica ‘Vas’, di valutazione di impatto ambientale ‘Via’ e di valutazione di incidenza”, come modificato dalla Lr 12 febbraio 2010, n. 11, Lr 30 dicembre 2010, n. 69, Lr 17 febbraio 2012, n. 6.

Come è noto, la valutazione ambientale strategica è una procedura di evidenziazione tecnica e di valutazione dei possibili effetti ambientali di un determinato piano o programma. Tale procedura si basa, in sostanza, su diverse fasi nelle quali soggetti differenti entrano in consultazione.

I soggetti coinvolti nel processo di valutazione del regolamento urbanistico di Pitigliano sono stati:

- *l'autorità procedente*: ovvero, trattandosi di un atto di governo del territorio, il consiglio comunale;
- *l'autorità proponente*: individuato nel servizio urbanistica del comune;

- *l'autorità competente*: individuata con Dcc 31 maggio 2012, n.21 e successivo decreto sindacale del 1 marzo 2013, nella già costituita Commissione per il paesaggio integrata di un componente esperto in valutazione ambientale;
- *i soggetti competenti in materia ambientale (SCA)* e *gli enti territoriali interessati* individuati ai sensi degli artt. 19 e 20 della Lr 10/2010 e concordati con l'autorità competente nelle istituzioni di seguito riportate:
  - Regione Toscana - Direzione per le politiche territoriali e ambientali;
  - Provincia di Grosseto – Area Pianificazione territoriale, Area Ambiente e conservazione della natura;
  - Comuni della città del Tufo di Sorano e Castell'Azzara;
  - Comune contermini di Manciano;
  - Unione dei Comuni – Colline del Fiora
  - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;
  - Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto;
  - Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
  - Regione Toscana - Genio civile (Uffici regionali tutela acqua e territorio);
  - Autorità di Ambito territoriale ottimale - AmbiTo 6 Ombrone;
  - Autorità di ambito per la gestione dei rifiuti, “Toscana Sud”;
  - Autorità di bacino del Fiume Fiora;
  - Comprensorio di Bonifica “Colline del Fiora”;
  - Arpat;
  - Azienda USL 9 di Grosseto (Dipartimento Prevenzione).
- *il pubblico* inteso come associazioni, organizzazioni, cittadini in generale, che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure;
- *il garante della comunicazione*: l'Arch. Vasco Mosci nominato con delibera della giunta municipale 89/2012 quale garante della comunicazione ai sensi dell'art. 19 della Lr 1/2005.

Come descritto nel par. 1.2 del Rapporto ambientale, il processo di valutazione ha preso avvio già nella fase di elaborazione dello strumento urbanistico ed è proseguito fino all'approvazione definitiva del piano. Le fasi di lavoro del piano e le attività della Vas, previste rispettivamente dalle leggi regionali 1/2005 e 10/2010, sono state svolte in quattro fasi e organizzate per favorire il più possibile l'integrazione fra le procedure di pianificazione urbanistica e di valutazione ambientale (strategica e di incidenza).

Nella prima fase di valutazione, è stato redatto il rapporto preliminare nel quale sono stati illustrati: gli obiettivi generali e specifici del regolamento urbanistico, in coerenza con il documento programmatico dell'Amministrazione comunale approvato con delibera della giunta municipale 13 febbraio 2013, n. 24; le informazioni e i dati necessari per stimare i possibili impatti significativi sull'ambiente e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Questo primo documento, concordato con l'autorità competente, è stato trasmesso telematicamente con nota prot. n. 2237 del 21/03/2013 ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e agli enti interessati per un periodo di consultazione conclusosi entro i successivi 90 giorni, e finalizzati alla raccolta di possibili contributi, suggerimenti e proposte.

A seguito dell'invio del rapporto preliminare agli enti e agli SCA, sono pervenuti quattro contributi (cfr. par 1.5 del Ra) dai seguenti soggetti istituzionali:

- la Regione Toscana, Ufficio tecnico del Genio Civile – prot. 2752 del 12/04/2013 – contenente la richiesta di implementare il quadro conoscitivo del Ps con la redazione della carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) ai sensi del Dpgr 53/R, al fine di definire la fattibilità geologica delle previsioni di piano; implementazione eseguita con incarico affidato ad un professionista esterno all'Amministrazione.
- l'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fiora – prot. 2768 del 13/04/2013 – che evidenzia la possibilità per l'Amministrazione di ridefinire i perimetri delle aree a pericolosità attraverso studi mirati e approfonditi;
- l'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPAT) – prot. 4323 del 24/06/2013 – condivide gli indirizzi e i criteri di redazione del Rapporto ambientale;
- la Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo sostenibile – prot. 4338 del 24/06/2013 nel quale mette a conoscenza dell'aggiornamento dello studio sui “geositi” aggiornati rispetto a quelli del piano strutturale.

La seconda fase ha riguardato l'elaborazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica comprensivo della valutazione di incidenza (ai sensi dell'art. 15 della Lr 56/2000 e s.m.i.) relativa al sito della Rete Natura 2000 di importanza regionale denominato SIR 119 – Alto corso del fiume Fiora, coincidente con l'omonimo Sic/Zps IT51A0019.

COD: DEA-24 12.11	VERS: 01	DATA: 30/01/2015	PAGINA: 6/19
-------------------	----------	------------------	--------------

Sotto il profilo procedurale, i tempi e l'iter degli adempimenti tecnico amministrativi necessari per la seconda fase di consultazione della Vas sono stati coordinati con il procedimento di formazione del piano come disposto dall'art. 8 co. 6, della Lr 10/2010, attraverso la pubblicazione e le osservazioni da parte degli enti e del pubblico interessati.

Il 20 dicembre 2013 il consiglio comunale ha adottato il regolamento urbanistico comunale con Dcc n. 54. Dal giorno 22 gennaio 2014, data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avvenuta adozione del regolamento urbanistico è stato depositato, per 60 giorni, in libera visione presso l'ufficio tecnico comunale tutto il materiale, altresì reso visibile anche sul sito internet del comune di Pitigliano.

Nelle fasi di redazione del piano e della valutazione ambientale, per una maggiore trasparenza e partecipazione dei cittadini alla consultazione, sono stati promossi, in accordo con l'amministrazione e il garante della comunicazione, 4 incontri e seminari pubblici di presentazione del regolamento urbanistico svoltisi nelle seguenti date: 26 marzo 2013, 22 ottobre 2013, 19 dicembre 2013 e 27 febbraio 2014.

Inoltre ai sensi del Dpgr 25 ottobre 2011, n. 53/R sono state depositate con nota di prot n. 1194 del 11 dicembre 2013, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, le indagini geologico tecniche, comprensive dello studio di microzonazione sismica (MOPS).

A conclusione del periodo di consultazione (dal 22/01/2014 al 23/03/2014), l'autorità competente ha svolto l'attività istruttoria del piano, dei documenti di valutazione e delle osservazioni pervenute. In merito a quest'ultime, sono pervenute complessivamente n. 75 osservazioni. Dalla relativa istruttoria è emerso che n. 9 osservazioni/pareri, pur essendo indirizzati prevalentemente agli elaborati del Ru, contenevano precisazioni o indicazioni anche sugli elaborati della valutazione ambientale (strategica e di incidenza).

Al termine dei novanta giorni l'autorità competente ha espresso il proprio parere motivato. Nella seduta avvenuta in data 4/12/2014 (verbale n.2/2014) l'autorità competente ha preso atto delle osservazioni pervenute ed è convenuta nella modifica o integrazione degli elaborati di piano. Il parere motivato è stato espresso con verbale n. 3 il giorno 10 dicembre del 2014.

Alla luce del suddetto parere motivato, si è proceduto all'adeguamento del piano e del rapporto ambientale e alla stesura della presente dichiarazione di sintesi. Il consiglio comunale

COD: DEA-24 12.11	VERS: 01	DATA: 30/01/2015	PAGINA: 7/19
-------------------	----------	------------------	--------------

può dunque approvare il regolamento urbanistico corredato di rapporto ambientale, di parere motivato e della presente dichiarazione di sintesi.

La quarta e ultima fase della procedura di valutazione ambientale strategica è costituita dal monitoraggio. Il monitoraggio deve assicurare:

- il controllo sugli effettivi impatti significativi;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi.

Sulla base degli indicatori individuati nel rapporto ambientale sarà necessario seguire nel tempo l'attuazione del regolamento urbanistico. Le informazioni raccolte dovranno essere messe a disposizione del pubblico e saranno incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione.



## 2. Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali nel regolamento urbanistico

Come descritto nel par 6.1 del Rapporto ambientale, il processo di valutazione del nuovo regolamento urbanistico ha messo in relazione le scelte pianificatorie con le *risorse essenziali* del territorio presenti e con i *beni culturali e paesaggistici*, valutandone i possibili impatti, al fine di stabilire le condizioni di ammissibilità e/o le misure di mitigazione da introdurre, per eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi presenti. Le risorse essenziali prese in considerazione hanno riguardato tutto il complesso di componenti ambientali, di fattori fisici, sociali e culturali che caratterizzano il territorio comunale di Pitigliano nonché, più in generale, l'ambito territoriale che è prevedibile risulti interessato dagli effetti, positivi o negativi, legati all'attuazione del regolamento urbanistico. A tali risorse sono stati applicati gli indicatori di pressione (par. 5.5 del Ra) al fine di valutare una stima degli effetti in termini quali/quantitativi.

Un secondo aspetto ha riguardato la valutazione della fattibilità delle proposte del Ru in rapporto ai criteri localizzativi; cioè si è valutato il grado di interferenza, nel caso fosse presente, tra le azioni di piano e la loro individuazione territoriale, riferita, in particolare, alle aree a valenza paesaggistica, ambientale e culturale indicate (par. 5.4 del Ra).

Il processo valutativo è stato caratterizzato quindi dalla:

- valutazione di impatto delle scelte generali del regolamento urbanistico sulle risorse ambientali, attraverso gli indicatori di pressione;
- valutazione della fattibilità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni (in funzione del valore e della vulnerabilità delle singole aree interessate), attraverso la sovrapposizione con il quadro conoscitivo territoriale relativo ai vincoli, ai rischi e alle risorse del territorio, con particolare riferimento a quanto indicato nelle schede-progetto delle aree a progettazione unitaria;
- valutazione di efficacia delle scelte programmatiche del regolamento urbanistico, attraverso specifici indicatori che saranno oggetto di implementazione e rilevazione nelle successive fasi di monitoraggio dell'attuazione del piano.

Dal punto di vista operativo, la metodologia di valutazione adottata nel rapporto ambientale è stata articolata in due fasi principali:

- una valutazione generale degli effetti sulle componenti ambientali determinata dalle azioni del Ru in funzione delle pressioni esercitate sull'ambiente e riconducibili essenzialmente alle scelte dimensionali (cfr. cap. 6 del Ra);
- una valutazione specifica delle nuove previsioni del Ru in relazione alle condizioni di vulnerabilità delle aree e delle risorse e determinata in funzione delle scelte localizzative dei nuovi interventi assoggettati a pianificazione attuativa (cfr. cap. 7 del Ra).

Il processo di valutazione è stato quindi indirizzato alla minimizzazione degli effetti derivanti dalle scelte di piano sulle componenti e le risorse ambientali e alla definizione delle misure di mitigazione ambientale nei casi in cui si sono rilevate possibili interazioni negative sull'ambiente.

In relazione alle due fasi di verifica, sono state determinate le misure di mitigazione previste dal Ru articolate in prescrizioni di carattere generale e in disposizioni specifiche di sostenibilità ambientale relative a ciascuna dell'aree di nuovo intervento.

Misure di mitigazione di carattere generale. Al fine di integrare all'interno del regolamento urbanistico le considerazioni ambientali emerse nella redazione del rapporto (in particolare per la salvaguardia e la tutela delle risorse presenti e maggiormente sollecitate), si è provveduto a corredare le norme tecniche di attuazione di una specifica Appendice B5 - *Prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni* nella quale sono state descritte e disciplinate una serie di misure ambientali volte alla mitigazione degli impatti e alla complessiva riqualificazione ambientale delle aree produttive. Tali disposizioni hanno carattere generale e si applicano a tutti gli interventi di trasformazione previsti dal Ru, ad attuazione diretta o indiretta, e costituiscono norma di riferimento per la redazione degli strumenti di pianificazione attuativa. Le disposizioni dell'allegato B.5 riguardano tutti gli aspetti ritenuti significativi, a seguito delle valutazioni effettuate nel rapporto ambientale, e nel dettaglio: aria, acqua, suolo e sottosuolo, rumore, energia, inquinamento elettromagnetico, rifiuti, sistema produttivo, sistema del verde, biodiversità.

Misure specifiche di sostenibilità ambientale. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono stati disciplinati attraverso un apposito allegato alle norme tecniche di attuazione indicato come Appendice B.4 - *Ambiti assoggettati a progettazione unitaria - Schede progetto*. In ciascuna delle schede progetto sono state dettagliate specifiche misure volte a garantire la sostenibilità degli interventi, e scaturite dall'analisi di sostenibilità ambientale svolta nel capitolo 7 dell'rapporto. Si tratta di disposizioni specifiche che definiscono le condizioni alla trasformabilità in funzione delle particolari condizioni di vulnerabilità rilevate in ciascuna area. Tali disposizioni sono contenute nella parte 4. *Valutazione* di ciascuna scheda progetto e sono articolate nei seguenti punti:

- A – fattibilità urbanistica e paesistica
- B – fattibilità ambientale
- C – fattibilità geologica

### 3. Implementazione della valutazione a seguito delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

In seguito alle osservazioni pervenute nella fase di consultazione, si è proceduto all'integrazione del rapporto ambientale attraverso la redazione di documento di corredo alla valutazione ambientale strategica e alla valutazione di incidenza denominato *Relazione integrativa al rapporto ambientale* che tenesse conto degli elementi emersi durante la procedura. I principali contributi pervenuti e le integrazioni effettuate sono sinteticamente descritte nel seguito.

#### Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana

Il contributo dell'Arpat pone l'attenzione su cinque questioni specifiche: gli impatti sul consumo di suolo derivanti dal dimensionamento del Ru; il sistema di monitoraggio e le misure di mitigazione sugli effetti ambientali; la specificazione degli impatti (primari o secondari, diretti o indiretti) sulle componenti ambientali e le possibili scelte alternative al piano.

Nel recepire il contributo dell'Arpat, in merito al consumo di suolo: il regolamento urbanistico, pur riconfermando e ampliando il dimensionamento del Prg vigente, ridefinisce complessivamente l'occupazione di suolo, prevedendo un ampliamento del sistema insediativo ma riducendo consistentemente le previsioni dell'attuale disciplina urbanistica di oltre il 40%, in particolare nelle aree di nuova espansione a Est di Pitigliano. Per quanto riguarda il territorio aperto la disciplina inibisce la nuova edificazione limitandola a quella funzionale alle attività agricole.

In riferimento alle misure di mitigazione, si è provveduto a definire, per quelle componenti che potrebbero determinare un potenziale impatto significativo sull'ambiente, le mitigazioni previste dal Ru e maggiormente delineate nell'Appendice B5 - *Prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni* delle norme tecniche di attuazione.

Altresì il sistema di monitoraggio è stato ampliato (cfr. par 3.5 della relazione integrativa) secondo le tabelle e le metodologie suggerite dall'Arpat.

In merito alla specificazione degli impatti sulle componenti ambientali, è stata inserita un'ulteriore tabella (cfr. par 3.1 della relazione integrativa) nella quale si specifica per tutte le azioni del Ru che possono avere possibili conseguenze sulle componenti ambientali, l'effetto

(primario-secondario), il relativo impatto (cumulativo, sinergico, altro), la durata (breve, medio o lungo termine), e il tipo (positivo o negativo).

Si è provveduto, infine, ad inserire un paragrafo specifico per descrivere le scelte alternative al presente regolamento urbanistico.

### **Provincia di Grosseto. Area pianificazione e gestione territoriale**

Nel parere si evidenzia la necessità di redigere uno schema sul bilancio idrico che consenta di valutare le esigenze di dotazioni idriche e quindi l'effettiva copertura del fabbisogno necessario per definire le condizioni di fattibilità e di sostenibilità delle nuove previsioni.

Si è provveduto quindi da ampliare le elaborazioni svolte nel rapporto ambientale con ulteriori scenari di tipo quantitativo necessari a verificare i fabbisogni futuri e definire con maggiore dettaglio il quadro esigenziale atteso.

### **Provincia di Grosseto. UP Aree protette e biodiversità**

Nel parere si rileva, nell'avalutazione d'incidenza, l'erronea identificazione dell'area estrattiva denominata "Valle Culaccia nord" sita nel Comune di Manciano (codice BeSG del Paerp) rispetto a quella denominata "Valle Culaccia" sita nel Comune di Pitigliano (codice 44SG del PAERP).

Lo scambio delle due aree estrattive suddette nasce dall'analisi della relazione di incidenza allegata al piano provinciale delle aree estrattive (PAERP) dell'ottobre 2009. Per un maggiore chiarimento, è stato redatto un apposito paragrafo 2.7 La valutazione di incidenza all'interno della citata relazione integrativa: gli aspetti contraddittori, evidenziati nello Studio d'Incidenza del Ru, nascono solo dal fatto che si è riportato quanto contenuto nei documenti della pianificazione sovraordinata e non interessano in alcun modo l'analisi delle problematiche ambientali effettuate correttamente per l'area estrattiva nel Comune di Pitigliano.

### **Regione Toscana. Settore programmazione negoziata e valutazione**

Il parere della Regione Toscana pone l'attenzione su alcuni temi riguardanti la strategia del regolamento urbanistico, la valutazione degli effetti attesi, la sostenibilità ambientale, gli im-

COD: DEA-24 12.11	VERS: 01	DATA: 30/01/2015	PAGINA: 13/19
-------------------	----------	------------------	---------------

patti sul consumo di suolo derivanti dal dimensionamento del Ru e il sistema di monitoraggio.

Il rapporto ambientale ha tenuto conto di tutti i suggerimenti formulati dalla Regione. Sono stati in particolare riformulati e integrati nella relazione integrativa al rapporto ambientale i paragrafi riguardanti il dimensionamento del regolamento urbanistico in relazione alle previsioni del piano strutturale; la valutazione degli effetti attesi sulle componenti ambientali attraverso stime quantitative degli incrementi dei fabbisogni futuri sulla risorsa idrica e sugli impianti di depurazione, sul comparto energetico e sulla produzione dei rifiuti in relazione al nuovo quadro previsionale e alla strategia del Ru; gli effetti attesi sul consumo di suolo e sulla tutela delle risorse naturali, agro alimentari e paesaggistiche presenti e derivanti dalle trasformazioni previste; il sistema di monitoraggio è stato incrementato secondo le indicazioni dell'Arpa Toscana come scritto in precedenza.

### **Regione Toscana. Settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinati**

Il contributo non solleva osservazioni in merito. Bensì, mette in luce le scelte positive adottate per la raccolta differenziata che hanno portato, nel 2012, all'incremento di circa il 25%. Inoltre, la nota fa presente che nel Comune di Pitigliano non risultano siti di bonifica attivi.

### **Regione Toscana. Settore tutela e gestione delle risorse idriche**

La nota riguarda disposizioni normative regionali in materia di risorse idriche, delle quali il rapporto ambientale ha già tenuto conto.

### **Autorità idrica Toscana. Conferenza territoriale n.6 "Ombrone"**

Il parere dell'Ato 6 "Ombrone" riguarda il servizio di acquedotto e l'effettiva disponibilità idrica il quale per tali argomenti rimanda al contributo istruttorio dell'Acquedotto del Fiora.

Come specificato nel contributo istruttorio dell'Acquedotto del Fiora, allegato all'osservazione dell'Ato 6, per quanto riguarda i nuovi allacciamenti alla fognatura, la capacità residua dei depuratori e delle fosse Imhoff esistenti, risultano sufficienti a coprire il fabbisogno stimato, anche se tali impianti sono in attesa della necessaria autorizzazione da parte della Provincia.

## Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto

Il parere della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici chiede l'implementazione dell'elenco dei beni culturali e paesaggistici del rapporto ambientale (cap. 5.4 del Ra) con quelli resi disponibili nella presente nota.

Il Rapporto ambientale ha integrato come richiesto dalla soprintendenza l'elenco dei beni architettonici dichiarati con provvedimento amministrativo, da 15 a 27 beni (cfr. par 2.6 della relazione integrativa al Ra). Tali beni era comunque già presenti negli elaborati del regolamento urbanistico, pertanto non è stato necessario apportare modifiche alle tavole e agli allegati normativi.

Si deve infine rilevare che, come espressamente richiesto dall'Amministrazione comunale, il regolamento urbanistico è stato integrato e modificato ove necessario, al fine di rendere coerente il presente strumento urbanistico con il nuovo piano territoriale con valenza paesaggistica adottato con delibera del 2 luglio 2014, n. 58 quale integrazione del vigente piano di indirizzo territoriale (Pit) approvato con Dcr 72/2007.

Il regolamento urbanistico ha integrato in particolare i seguenti articoli delle norme generali:

- Articolo 12 Impianti a rete e puntuali;
- Articolo 48 Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti;
- Articolo 50 Ambito o sito di interesse archeologico;
- Articolo 51 Boschi e attività selvicolturali;
- Articolo 54 Corsi d'acqua e alvei fluviali;
- Articolo 61 Strutture turistico-ricettive.

Pertanto, sono state modificate anche le seguenti tavole:

- C1. Assetto del territorio rurale e aperto; n. 11 tavole in scala 1:5.000;
- V1. Vincoli e fasce di rispetto e di tutela; n.11 tavole in scala 1:5.000.

## 4. Le motivazioni e le scelte di piano

Come dettagliatamente descritto nel par. 2.3 del Rapporto ambientale, il regolamento urbanistico fa seguito al piano strutturale in un rapporto di massima coerenza, traducendone gli obiettivi senza modificarne gli indirizzi.

Le scelte del regolamento urbanistico riguardano, da un lato, la distribuzione dei nuovi pesi insediativi e la combinazione di funzioni residenziali, produttive e ricreative; dall'altro lato la valorizzazione e la riqualificazione dei sistemi territoriali: il territorio rurale e aperto e il sistema insediativo.

Gli obiettivi specifici e le principali scelte del regolamento urbanistico fanno affidamento sulle definizioni del piano strutturale, opportunamente integrate e aggiornate dalle proposte del nuovo Ptcp. Il piano ha inteso rispondere a queste finalità individuando una serie di obiettivi specifici esposti in forma sintetica nell'albero degli obiettivi del Ru, che ha costituito la matrice di confronto posto alla base del processo di valutazione.

### L'albero degli obiettivi. Piano strutturale e regolamento urbanistico

Obiettivi generali e specifici del piano strutturale		Obiettivi specifici del regolamento urbanistico	
<b>1. Innalzamento della qualità complessiva degli insediamenti urbani</b>			
1.1	Valorizzazione e recupero del patrimonio storico e architettonico	1.1.1	Rilancio del centro storico attraverso interventi di graduale pedonalizzazione, rafforzando il carattere di centro commerciale naturale e di polo culturale - turistico, riorganizzando l'accessibilità e il sistema della sosta
		1.1.2	Predisposizione di una disciplina urbanistica di attuazione diretta attraverso l'analisi tipologica del patrimonio urbano storico
1.2	Ricucitura dei margini urbani e consolidamento delle espansioni urbane recenti	1.2.1	Utilizzazione delle previsioni urbanistiche per promuovere prioritariamente la trasformazione delle aree di espansione recenti, riequilibrando gli assetti funzionali e riqualificando i tessuti urbani



		1.2.2	Definizione di criteri di intervento per favorire il ricorso a metodologie di risparmio energetico e di bioarchitettura e all'uso delle risorse rinnovabili
1.3	Incremento della dotazione di base dei servizi ai cittadini	1.3.1	Riorganizzazione del sistema dei servizi locali attraverso l'ampliamento della dotazione di attrezzature pubbliche
		1.3.2	Promozione di interventi di edilizia residenziale sociale
1.4	Miglioramento delle condizioni complessive di accessibilità	1.4.1	Riorganizzazione della viabilità di attraversamento e di connessione dei centri anche attraverso percorsi di mobilità lenta alternativa
		1.4.2	Riorganizzazione delle aree a parcheggio e individuazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper

## 2. Tutela del patrimonio paesaggistico e archeologico

2.1	Tutela dei caratteri morfologici e vegetazionali che caratterizzano le gole del tufo	2.1.1	Definizione di una specifica disciplina per le opere di miglioramento ambientale
2.2	Salvaguardia dell'integrità fisica degli speroni di tufo	2.2.1	Assetto delle aree e definizione dei criteri per la messa in sicurezza della rupe di Pitigliano
2.3	Conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola	2.3.1	Definizione dei criteri per la redazione dei Pappaa, favorendo il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, incentivando le pratiche tradizionali e tutelando e rafforzando gli elementi di naturalità
		2.3.2	Definizione di regole per la trasformazione del territorio rurale e aperto finalizzate a limitare nuovi carichi insediativi
2.4	Salvaguardia e valorizzazione delle risorse archeologiche (vie cave e necropoli)	2.4.1	Messa a sistema delle aree archeologiche e studio dell'accessibilità

## 3. Rafforzamento e promozione delle filiere produttive locali

3.1	Qualificazione e potenziamento del sistema della ricettività turistica	3.1.1	Disciplina dell'ampliamento delle attività ricettive esistenti secondo i criteri di cui all'art. 68 della disciplina di piano strutturale
		3.1.2	Disciplina per la realizzazione di strutture ricettive in connessione con l'attività agri-

			cola attraverso il recupero edilizio
3.2	Promozione di filiere delle produzioni locali e dei servizi per l'attività agricola	3.2.1	Attivazione di strumenti di supporto per il risparmio energetico e l'uso di risorse rinnovabili
		3.2.2	Attivazione di filiere corte e completamento e ampliamento delle attività esistenti
3.3	Potenziamento del sistema produttivo locale	3.3.1	Completamento e riorganizzazione delle aree produttive esistenti
3.4	Completamento e attivazione del complesso termale del Tosteto	3.4.1	Riconferma del polo termale e aggiornamento dei servizi offerti

Le principali scelte di piano per il territorio rurale e aperto e il sistema insediativo possono essere così sintetizzate:

### Territorio rurale e aperto

- edificazione rurale in area agricola: data la grande proliferazione insediativa rilevata in sede di analisi, il regolamento urbanistico ha limitato fortemente la possibilità di ulteriori nuove costruzioni. 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.
- territorio complementare: si tratta di tutte le porzioni di territorio aperto in cui le finalità proprie dell'attività agricole e connesse risultano assenti o marginali. Esse sono conseguentemente soggette a politiche di tutela e valorizzazione ambientale con particolare riferimento all'ammissibilità delle trasformazioni insediative. Sono state pertanto inserite nel territorio complementare tutte quelle aree soggette a tutela anche dai piani sovraordinati come: le forre e le incisioni vallive del pianoro di Pitigliano; le zone di interesse archeologiche; i due ambiti a ridotto potenziale antropico individuati dal Ptcp; l'area del vincolo ministeriale (DM 1 luglio 1967) riguardante la zona circostante il centro storico e lo sperone tufaceo.
- edifici storici: nel sistema del territorio rurale aperto, ai fini di una maggiore tutela e conservazione dei caratteri storici degli edifici, sono state redatte delle schede con la

finalità di determinare indirizzi e prescrizioni per disciplinare le trasformazioni edilizie dei manufatti di interesse storico ed estetico tradizionale.

## Sistema insediativo

- centro storico: ha riguardato una approfondita analisi morfo-tipologica delle unità edilizie nella quale 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.
- tessuti consolidati: in queste aree la disciplina si focalizza soprattutto nel recupero e nella valorizzazione dell'esistente migliorando le condizioni dell'accessibilità alternativa e della dotazione di spazi pubblici e servizi, indirizzando, ove possibile, i nuovi pesi insediativi verso interventi di completamento.
- nuove espansioni: la scelta si focalizza sulla necessaria riqualificazione della località Le Prata, situata al margine orientale del nucleo abitato di Pitigliano, la quale presenta notevoli elementi di criticità con deficit infrastrutturali e di servizi e incompletezza del supporto insediativo. A tal fine, le scelte del piano si muovono sostanzialmente sulla riqualificazione attraverso la ricomposizione dei margini urbani e un contestuale miglioramento della dotazione di servizi e dell'accessibilità.

Per quanto riguarda, nel dettaglio, le scelte localizzative operate dal Ru per l'individuazione delle aree di trasformazione, va ricordato che l'elaborazione del primo regolamento urbanistico ha dovuto tenere conto da un lato delle scelte localizzative del Prg vigente approvato con Dgr 228/1999 (sostanzialmente confermate dal Ps), dall'altro, del dimensionamento che deriva dal nuovo piano strutturale approvato con Dcc 32/2009.

In questo quadro, la scelta del regolamento urbanistico, quale strategia per il consolidamento e la riqualificazione del sistema insediativo di Pitigliano, si è tradotta nella rimodulazione delle dotazioni territoriali e del dimensionamento di piano all'interno delle aree di espansione del Prg vigente e una loro contestuale riduzione in termini di nuovo impegno di suolo.