



Regione Toscana

sezione 4

art.136
D.Lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

MIBACT



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

| Codice Regionale | Codice Ministeriale | Riconoscione delimitazione rappresentazione | D.M. – G.U. | Provincia | Comune/i | Superficie (ha) | Ambiti di Paesaggio | Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 | | | |
|----------------------|---------------------|--|-----------------------------------|-----------|----------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|---|---|---|
| | | | | | | | | a | b | c | d |
| 9053151 | 90461 | 9053151_ID | D.M. 16/06/1962 G.U. 239 del 1962 | GR | Grosseto | 4005,09 | 18 Maremma Grossetana | a | b | c | d |
| denominazione | | Zona dei Monti dell'Uccellina sita nel territorio del comune di Grosseto. | | | | | | | | | |
| motivazione | | [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua fitta macchia nella quale abbondano rare e pregiate varietà della flora e della fauna mediterranea, con le sue balze a picco sul mare, con le sue insenature e le sue verdi pendici, offre una serie di quadri di grande bellezza naturale e altamente suggestivi aventi inoltre valore estetico tradizionale per gli antichi avanzi delle torri e delle abbazie che ancora si ergono sul crinale dei monti. | | | | | | | | | |

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

| Strutture del paesaggio e relative componenti | Elementi di valore | | Valutazione della permanenza dei valori |
|---|---|--|--|
| | evidenziati nella descrizione del vincolo | descritti dal piano | dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità |
| Struttura idrogeomorfologica | | | |
| Geomorfologia | Caratteristiche insenature e balze a picco sul mare con verdi pendici. | L'area di vincolo comprende il settore settentrionale dei Monti dell'Uccellina e parte delle circostanti costa e pianura alluvionale. I rilievi sono costituiti da una dorsale che corre in direzione NNW-SSE. Le litologie affioranti sono prevalentemente carbonatiche e silicee. Si segnalano due geositi situati presso Collelungo: contatto tettonico tra Pseudoverrucano s.l. e Calcarea Massiccio, e pieghe intraformazionali di Collelungo. Il settore è parte dell'area carsica omonima ed è sede di grotte (Grotta dello Scoglietto, Grotta dei Cenci, Grotta la Fabbrica, etc.) di interesse naturalistico e paleontologico, formatesi prevalentemente nel calcare massiccio. Diverse sorgenti sono ubicate sui versanti dei rilievi e al contatto tra le litologie rocciose e i sedimenti incoerenti della pianura. La costa è sabbiosa con discontinue fasce dunali mobili e un'ampia area a dune fisse consolidate dalla vegetazione (piana a cordoni dunari), di cui, in particolare, si evidenziano quelle ben conservate nei tratti di Collelungo Cala Rossa, Cala Francese e Porto Vecchio. Alcuni dei cordoni dunari evidenziano la posizione di antiche linee di riva. Il promontorio di Collelungo rappresenta una paleofalesia. Nelle aree retrodunali sono presenti zone umide. Il resto della pianura è costituita dai sedimenti alluvionali depositi dal F. Ombrone, bonificati in epoche recenti. | Permanenza dei valori nonostante i rischi legati essenzialmente alle ripide scarpate morfologiche impostate su litologie calcaree che corrono da Cala Rossa fino allo Scoglietto e delimitano la piana alluvionale dell'Ombrone e la spiaggia dai retrostanti Monti dell'Uccellina. Alcuni fenomeni erosivi nella parte settentrionale del vincolo creano rischi per la duna; inoltre l'area sub pianeggiante a nord ovest risulta interessata dal cuneo salino. La crescita del litorale sabbioso ha modificato il paesaggio naturale allontanando il promontorio roccioso di Collelungo dalla linea di riva. Permanenza dei valori legati al carsismo ipogeo. Permanenza dei valori geomorfologici connessi alla presenza dei sistemi di dune. |
| Idrografia naturale | | Da segnalare il Fiume Ombrone e tutta l'area umida pianeggiante all'interno del Parco della Maremma (Paduletto di Collelungo, Macchiozze, Palude nei pressi dell'idrovora di S. Paolo). | |
| Idrografia artificiale | | Presenza di rete di canalizzazione della Bonifica di grande valore storico, naturalistico ed estetico percettivo; si segnalano i canali artificiali Scoglietto-Collelungo, Collettore principale e Colatore principale. Inoltre si riscontra la presenza in loc. La Macchiozze di 'chiarì' di grande valore naturalistico. | |
| Struttura eco sistemica/ambientale | | | |
| Componenti naturalistiche | Fitta macchia caratterizzata da rare e pregiate varietà della flora e della fauna mediterranea. | Area caratterizzata dalla presenza di formazioni vegetali, habitat e specie animali e vegetali rare, vulnerabili e di elevato interesse conservazionistico. In particolare estesi habitat dunali, aree umide costiere, coste rocciose e Monti dell'Uccellina con continua copertura forestale e a macchia mediterranea. Presenza di caratteristici agroecosistemi. | Permanenza dei valori con criticità legate ai processi di erosione costiera, con perdita di aree umide ed ecosistemi dunali. Gli elementi di criticità legati ai SIR riguardano: - rischio incendi; - scarsa gestione della rete idraulica con locali fenomeni di inaridimento; - presenza di un'importante strada di accesso al mare, con conseguente elevato carico turistico-ricettivo, infrastrutture turistiche presenti, o previste al termine della strada del mare; - riduzione della superficie complessiva delle zone umide, per scomparsa di ambienti salmastri, a causa dell'erosione costiera; - qualità non ottimale delle acque del fiume Ombrone; - abbandono delle pratiche colturali e riduzione del pascolo in parte degli oliveti, con progressiva chiusura delle praterie annue, di grande valore conservazionistico; - fruizione turistica localmente elevata nei mesi estivi; - esempio relittuale di complessi palustri, di elevato valore naturalistico e paesaggistico, utilizzati a scopo produttivo (attività di pascolo semibrado, |
| Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000) | | Parco regionale della Maremma. Dorsale costiera dei Monti dell'Uccellina con continua vegetazione forestale e macchie, pianure costiere della bonifica, vaste pinete granducali, aree palustri e dunali e caratteristiche coste rocciose con ripide falesie. Area di elevato valore conservazionistico, con numerosi habitat e specie rare e vulnerabili. SIR/SIC/ZPS 116 'Monti dell'Uccellina'. Rilievo collinare costiero, in gran parte coperto da boschi di leccio e macchia mediterranea, con coste rocciose e piccolo nucleo di costa | |

| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| | | <p>sabbiosa ad elevata naturalità. Presenza di mosaici di praterie annue e garighe, affioramenti rocciosi ed oliveti in parte abbandonati.</p> <p>SIR/ZPS 136 'Pianure del Parco della Maremma'. Pianure alluvionali circostanti il parco della Maremma, caratterizzate da agroecosistemi e praterie secondarie in gran parte utilizzate come pascoli per il bestiame semibrado e periodicamente allagate. Presenza di zone umide di acqua dolce o salmastra, macchia mediterranea e pinete costiere, corso del Fiume Ombrone in prossimità della foce.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 114 'Pineta Granducale dell'Uccellina'. Vaste pinete di pino domestico, utilizzate per la produzione di pinoli, e pino marittimo, con sottobosco per lo più ben sviluppato, anche se sottoposto a periodici diradamenti e a pascolo stagionale. Altri tipologie ambientali rilevanti sono i canali e le aree umide.</p> <p>SIR/SIC 113 'Padule della Trappola, Bocca d'Ombrone'. caratterizzato dalla presenza di zone umide costiere, prevalentemente salmastre, allagate stagionalmente o in modo permanente. Altre tipologie ambientali rilevanti sono costituite dalla costa sabbiosa, foce fluviale, macchia mediterranea, filari e alberature, piccoli nuclei di pino domestico.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 115 'Dune costiere del Parco dell'Uccellina'. caratterizzato dalla presenza di costa sabbiosa, con cordoni dunali e depressioni retrodunali, caratterizzate dalle tipiche formazioni vegetali di psammofite o di ambienti umidi, generalmente in ottimo stato di conservazione.</p> | <p>con vacche e cavalli di razza Maremmana).</p> |
| Struttura antropica | | | |
| <p>Insedimenti storici</p> | <p>Valore storico e testimoniale dei resti delle torri e delle abbazie che si ergono sul crinale dei monti</p> | <p>Tra le testimonianze architettoniche, storiche e artistiche che maggiormente caratterizzano l'area, sono da evidenziare le torri risalenti al XV –XVI sec. presenti lungo le coste dell'Uccellina come la torre dell'Uccellina, torre di Collelungo e gli insediamenti fortificati ad opera degli Aldobrandeschi e Senesi, come il castello di Castel Marino.</p> <p>Un elemento di eccellenza storico-architettonica è l'Abbazia Benedettina di <i>Santa Maria Alborense</i> (San. Rabano) complesso risalente al XI sec. che raggiunge il pieno sviluppo nel corso del secolo successivo, ad opera dei Benedettini cistercensi. Il complesso ha una suggestiva ed affascinante ubicazione all'interno di una fitta boscaglia. Inoltre il complesso di S. Rabano, sembra raccogliere l'eredità della <i>statio di Hasta</i>, citata nella <i>Tabula Peutingeriana</i> quale punto di sosta lungo la via Aurelia - struttura fondamentale della viabilità costiera romana, che si manterrà tale anche nel Medioevo, accogliendo lungo il suo tracciato castelli e complessi monastici -, cui appare collegata attraverso la c.d. strada "della Regina".</p> <p>Si segnala la presenza di una zona di interesse archeologico costituita da contesti preistorici e un'area sacra, un complesso produttivo e edifici residenziali di età romana; recentemente sono stati individuati e parzialmente indagati due nuovi importanti contesti di età romana: l'area sacra dello Scoglietto e l'area produttiva di Spolverino.</p> <p>E' inoltre presente un patrimonio storico-architettonico costituito dalla storica Fattoria di Spergolaia con attiguo granaio Lorenese e la Villa Granducale di Alberese.</p> <p>Ricade all'interno del vincolo la chiesa di S. Maria progettata e realizzata dall'ing. Fedi nel 1935 e il vecchio frantoio attualmente adibito ad uffici dell'Ente Parco, facenti parte del borgo di servizio di Alberese, che risulta esterno all'area.</p> | <p>Permanenza del valore storico, architettonico e paesaggistico delle torri costiere di origine medievale. Anche se rimaneggiate nei secoli successivi, le torri risultano visibili dalla costa e dall'entroterra e rappresentano un elemento di grande valore estetico percettivo.</p> <p>L'alta rete di protezione che circonda l'area dell'antica abbazia di S. Rabano e della torre dell'Uccellina, ancorché posizionata al fine di tutelare il bene contro l'incursione degli animali selvatici che popolano il Parco, costituisce elemento di disturbo alla percezione visiva del complesso.</p> <p>Il paesaggio agrario presenta caratteri di persistenza relativamente alla maglia poderale, alla viabilità, agli aspetti colturali e vegetazionali. Le modificazioni più evidenti riguardano l'espansione del bosco sugli oliveti in stato di abbandono</p> <p>Ad Alberese lungo la strada che conduce alla stazione di Alberese è presente una cava dismessa di piccole dimensioni con strutture in degrado.</p> <p>Altre criticità sono connesse ad una eventuale manutenzione non adeguata dei tracciati viari storici e della vegetazione al margine, nonché alla presenza di un carico antropico concentrato in alcuni periodi dell'anno, con problematiche relative anche all'ubicazione di parcheggi.</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| insediamenti contemporanei | | | |
| Viabilità storica | | La viabilità storica è ancora riconoscibile sul territorio, in parte è utilizzata per percorsi di visita all'interno del Parco Regionale della Maremma, infatti dagli antichi tracciati doganali ancora in uso, è possibile raggiungere le principali emergenze architettoniche. | |
| Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture | | Nel territorio i percorsi storici corrispondono alle attuali infrastrutture di maggior percorrenza e mantengono un elevato valore panoramico. | |
| Paesaggio agrario | | La zona è costituita per la maggior parte dai territori della storica tenuta di Alberese (attualmente di proprietà della regione Toscana), facente capo alla fattoria di Granducale con centro aziendale in loc. Spergolaia. Il paesaggio è articolato in fasce morfologiche e altimetriche che vedono la presenza di oliveti posti sulle prime pendici collinari tra i seminativi di pianura, che hanno ben conservato l'impianto storico della bonifica e definiscono una maglia agraria ampia, e i boschi che coprono la collina, in fase di espansione sulle colture arboree. La pianura bonificata è strutturata secondo una maglia podereale geometrica scandita dai canali della bonifica e dalla gerarchia dei percorsi con una dotazione vegetazionale priva di elementi | |
| Elementi della percezione | | | |
| Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere. | la zona offre una serie di quadri di grande bellezza naturale e altamente suggestivi. | Presenza di numerose visuali panoramiche sia dal mare che dalle verdi pendici verso il mare, oltre che lungo i percorsi del Parco. Il sistema dai Monti dell'Uccellina costituisce una emergenza visuale apprezzabile da più punti di vista. | |
| Strade di valore paesaggistico | | Grande valore panoramico e paesaggistico della strada alberata che conduce da Spergolaia a Marina di Alberese. | |

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

| Strutture del paesaggio e relative componenti | a - obiettivi con valore di indirizzo | b - direttive | c - prescrizioni |
|---|---|---|--|
| 1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale | 1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile. | 1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline per la prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa | 1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della linea di costa. |
| | 1.a.2. Mantenere i caratteri geomorfologici del sistema delle dune costiere e le relazioni che esso mantiene con l'arenile. | Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.2. Riconoscere: - i sistemi dunari e retrodunali; - verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti. 1.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - tutelare i caratteri paesaggistici e le valenze naturali delle aree dunali e retrodunali; - mantenere e consolidare il fronte duna verso il mare, anche attraverso il rimpianto di idonea vegetazione; - tutelare in modo integrale la varietà di specie vegetali e animali che caratterizza il sistema delle dune; - regolare i carichi turistici sostenibili per l'area e le modalità compatibili delle attività periodiche di pulizia dell'arenile. | 1.c.2. Non sono ammessi interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale e della macchia mediterranea, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna e alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero. |
| | 1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dal fiume Ombrone e della vegetazione riparia. | Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.4. Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona. 1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - nella programmazione di interventi di manutenzione e adeguamento, garantire la conservazione dei caratteri paesaggistici propri del sistema idrologico e del relativo sistema vegetazionale - valorizzare il fiume Ombrone, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile. | 1.c.3. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati. |
| | 1.a.4. Proteggere il patrimonio sorgivo che rappresenta una riserva strategica in previsione di un futuro sfruttamento a fini idropotabili. | Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.6. Individuare e riconoscere il patrimonio sorgivo. 1.b.7. Definire strategie, misure e regole volte a mantenere i caratteri di naturalità delle aree di salvaguardia delle sorgenti. | 1.c.4. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di naturalità delle aree di salvaguardia delle sorgenti. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | <p>1.a.5. Preservare i valori geomorfologici, naturalistici e idrogeologici, paleontologici e paleontologici del carsismo ipogeo ed epigeo.</p> | <p>1.b.8. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrare i quadri conoscitivi con i contenuti dell'archivio georeferenziato degli ingressi delle grotte e delle relative schede di documentazione; - identificare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza di fenomeni carsici; - tutelare le cavità carsiche e i caratteri del carsismo epigeo, nonché le grotte in cui sono presenti depositi d'interesse paleontologico e paleontologico. | <p>1.c.5. Divieto della modifica morfologica degli ipogei (ostruzione degli ingressi, riempimenti) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, all'eventuale uso turistico-didattico, in questo caso prevedere un impatto zero della fruizione, ridotto al minimo con utilizzo di materiali ecocompatibili o non alteranti l'ambiente sotterraneo.</p> |
| <p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000) | <p>2.a.1. Tutelare le numerose emergenze vegetazionali, faunistiche floristiche presenti nell'area e ridurre le criticità legate ai processi di erosione costiera alla Foce del Fiume Ombrone.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere le porzioni residue di vegetazione riparia autoctona.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole volte a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale; - valorizzare il sistema idrico costituito dal fiume Ombrone e della sua Foce, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica. | <p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p> |
| | <p>2.a.2. Conservare i livelli di naturalità diffusa e i caratteri costitutivi del Parco regionale della Maremma e del sistema di SIR/SIC/ZPS.</p> | <p>2.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a assicurare la tutela dei valori naturalistici che caratterizzano i territori e le aree incluse nel Parco regionale della Maremma e nelle relative aree contigue.</p> <p>2.b.4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, in relazione ai SIR/SIC/ZPS assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia.</p> | <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi in contrasto con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le misure di conservazione di cui alle norme specifiche definite per le ZPS e ZSC; - la disciplina del Piano e del regolamento del Parco regionale della Maremma. |
| <p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario | <p>3.a.1. Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere, i resti del complesso di S. Rabano e i tracciati storici di collegamento, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l'intervisibilità, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i manufatti e le opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati di collegamento; - l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle fortificazioni da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema delle fortificazioni costiere e del complesso di S. Rabano, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e | <p>3.a.1. Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali.</p> <p>3.a.2. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | <p>incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere e recuperare la rete dei tracciati storici che collegano le torri costiere; - tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria. | |
| <p>3.a.2. Tutelare i complessi architettonici ed edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, quali la fattoria di Spergolaia con attiguo granaio Lorenese e la Villa Granducale di Alberese, nonché l'edilizia rurale sparsa e aggregata.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere e descrivere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono i complessi architettonici e l'edilizia apparsa e aggregata.</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi incrementando il livello di qualità del patrimonio edilizio là dove sussistono situazioni di degrado; - in presenza di un residuo originario o comunque storicizzato, mantenere la caratteristica unità tipologica, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo; - recuperare e riqualificare l'edilizia rurale. | <p>3.a.3. Per gli interventi che interessano i complessi architettonici, e l'edilizia sparsa e aggregata sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - il mantenimento, in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea e arbustiva, aiuole, giardini); - il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni a più fabbricati, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni omogenee. | |
| <p>3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici e architettonici della struttura urbana e degli edifici che caratterizzano l'insediamento; - i margini dell'insediamento quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio conterminante. <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - orientare gli interventi ammissibili verso quelli coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dell'insediamento di Alberese, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento esistente; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; | <p>3.a.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. <p>3.a.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> | |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico. |
| <p>3.a.4. Mantenere i caratteri identitari della struttura del paesaggio agrario caratterizzato dal sistema della bonifica.</p> <p>3.a.5. Conservare la complessità del paesaggio rurale e in particolare la sua articolazione in fasce morfologiche e altimetriche che vede la presenza di oliveti, attualmente in stato di abbandono, posti tra i seminativi e i boschi.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica; - i manufatti, le opere idrauliche e le architetture rurali legate agli interventi di bonifica, nonché la viabilità interpodereale e le colture tradizionali ancora esistenti. <p>3.b.8. Riconoscere le aree con assetti agrari tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, che costituiscono aree di transizione ecologica e paesaggistica tra i boschi e i seminativi di pianura.</p> <p>3.b.9. Riconoscere i caratteri tipologici e morfologici che contraddistinguono gli edifici rurali con caratteristiche storiche-tipologiche ed in particolare i casali e le opere legate al sistema della bonifica.</p> <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), la valorizzazione dei manufatti idraulici, il recupero della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale, il mantenimento dei filari alberati e delle siepi campestri dove storicamente presenti; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere la leggibilità del sistema insediativo della bonifica evitando espansioni che ne alterino i caratteri storici, contenendo fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo; - incentivare il mantenimento degli assetti agrari tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, che costituiscono aree di transizione ecologica e paesaggistica tra i boschi e i seminativi di pianura. | <p>3.a.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo. <p>3.a.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.a.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.a.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.a.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. |
| <p>3.a.6. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito da contesti preistorici e un'area sacra, un complesso produttivo e edifici residenziali di età romana.</p> | <p>3.b.11. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | <p>identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. | |
| <p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico | <p>4.a.1. Conservare i tracciati di interesse paesistico, e dell'ampia percezione visiva da essi goduta verso il mare, i tratti di spiaggia e di costa rocciosa e la pineta, nonché le visuali panoramiche che si aprono lungo tutta la costa a dai vari punti di vista accessibili al pubblico.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere i tracciati, i principali punti di belvedere accessibili al pubblico e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità; - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - contenere l'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni e contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso il mare, la costa e la pineta. | <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> |
| | <p>4.a.2. Salvaguardare il valore estetico-percettivo della strada alberata che dalla Spergolaia porta a Marina di Alberese.</p> | <p>4.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando/evitando allargamenti della sezione stradale; - limitare l'introduzione di sistemi, opere e manufatti (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) per la regolazione del flusso veicolare; - siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo al tracciato nella loro disposizione e consistenza. | <p>4.c.4. Mantenere il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando/evitando allargamenti della sezione stradale.</p> <p>4.c.5. Non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi a filo strada.</p> <p>4.c.6. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.</p> |