

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053291	90437	9053291_ID	D.M. 21/02/1977 – G.U. n. 86 del 1977	GR	Capalbio	597,67	20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei	a	b	c	d
denominazione		Zona panoramica sita nel comune di Capalbio, a completamento e collegamento dei vincoli precedenti fra Capalbiaccio e il mare in comune di Capalbio.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce il naturale completamento e ricongiungimento del vincolo della costa, in adiacenza ad Ansedonia, con la zona montuosa dell'entroterra già vincolata; infatti a livello territoriale e paesaggistico importanti sono i valori figurativi di contrasto tra la zona collinare, prevalentemente boscosa, e la configurazione costiera i cui requisiti naturali formano un complesso organico con le alture predette; la zona di cui si propone l'inclusione nel vincolo che appare inoltre ancora sostanzialmente integra è interessata da ruderi e strutture del passato perfettamente inserite nell'ambiente al quale aggiungono una inconfondibile fisionomia.									

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	Naturale completamento e ricongiungimento del vincolo della costa con la zona montuosa dell'entroterra già vincolata.	Il territorio presenta depositi sabbiosi di origine eolica (sabbie delle dune costiere) alle cui spalle affiorano depositi lagunari sabbioso-argillosi. Tali depositi colmano una depressione di origine tettonica. Nel settore occidentale dell'area affiorano piccoli e bassi rilievi costituiti dal calcare cavernoso della Falda Toscana, ultime propaggini della ben più vasta area carsica dei Monti di Orbetello.	Le aree intorno al Fosso Melone sono state interessate in passato da eventi esondativi. Aree a rischio idraulico elevato e molto elevato nelle pianure alluvionali.
Idrografia naturale		Presenza del fosso San Floriano e del Fosso del Melone, il primo emissario ed immissario dell'omonimo lago, il secondo, una volta raccolte le acque del precedente fosso, entra nel lago di Burano.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Piccoli nuclei di macchia/foresta, elementi vegetali lineari ed alberi isolati che caratterizzano gli agroecosistemi di pianura	Processi di urbanizzazione lungo l'asse stradale dell'Aurelia e di intensificazione delle attività agricole con perdita degli elementi vegetali relittuali.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Presenza di ruderi e strutture del passato perfettamente inserite nell'ambiente al quale aggiungono una inconfondibile fisionomia.	Porzione di area di valore archeologico riferibile alla presenza di un sistema di ville di epoca romana, risalenti alla metà del I secolo a. C. (tra cui la più nota è la Villa di Settefinestre) e di veri e proprio nuclei, come l'abitato di Cosa posto sul promontorio di Ansedonia, associati ad un sistema di infrastrutture stradali (Aurelia) e portuali (Portus Hercules). Nell'area sono presenti resti che testimoniano le pregevoli vestigia della <i>Villa delle Colonne</i> , villa schiavile del II-I sec. a.C. facente parte del sistema di ville romane dell'entroterra e orientata sui cardini della centuriazione romana, ancora percepibili, del territorio Cosano.	Forme di rischio possono essere connesse con una inadeguata manutenzione e quindi valorizzazione dei pregevoli resti archeologici, oggi visibili in un'area non attrezzata. L'area insediativa della Torba, di modesta qualità architettonica, interclusa nella stretta fascia compresa tra le due infrastrutture principali (la ferrovia e la S.S. Aurelia), rappresenta una cesura paesaggistica nel rapporto costa-entroterra. A potenziare la percezione di una mancata continuità tra il paesaggio costiero e le colline dell'entroterra contribuiscono maggiormente recenti insediamenti, con architetture di tipo seriale, a carattere turistico, sviluppatesi in maniera incoerente al tessuto insediativo preesistente, alla rete viaria e alla trama del paesaggio agrario.
Insediamenti contemporanei			I rischi maggiori sono legati alla pressione turistica con conseguente erosione del paesaggio agrario per la creazione di nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso impropri con le tipologie originarie e abbandono dei sistemi produttivi esistenti con conseguente degrado delle aree ad essi riferibili. Lungo il confine meridionale dell'area vincolata si evidenziano infatti fenomeni di artificializzazione dei suoli e del paesaggio agrario dovuti alla presenza di pesi insediativi a carattere turistico.
Viabilità storica		La strada Aurelia , la ferrovia, e la strada Pedemontana rappresentano le principali viabilità di matrice storica. Alcuni tratti di strade e alcuni sentieri riprendono il tracciato dell'antica viabilità presente nel Catasto Leopoldino.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla predominanza del seminativo semplice organizzato in una maglia agraria tradizionalmente ampia costituita da appezzamenti di dimensioni	In generale l'eventuale mancanza di incentivi alle attività agricole può costituire

		consistenti. I confini tra i campi sono privi di vegetazione di corredo e il livello di infrastrutturazione ecologica è basso. Rari e di piccola estensione i campi occupati da colture legnose, limitati a qualche vigneto e oliveto, di solito distribuiti in prossimità dei nuclei insediativi. La vasta distesa di seminativi nudi rappresenta un valore paesaggistico-percettivo e costituisce una fascia di continuità visiva tra la costa e il retrostante sistema collinare.	un rischio per la conservazione del mosaico ambientale e paesaggistico sebbene dinamiche di rinaturalizzazione restino in quest'area limitate.
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Valori figurativi di contrasto tra la zona collinare, prevalentemente boscosa, e la configurazione costiera i cui requisiti naturali formano un complesso organico con le alture predette.	Numerose visuali panoramiche sono apprezzabili dai territori costieri e collinari e dalla rete viaria (inclusa la ferroviaria) presente nell'area vincolata.	Le visuali, soprattutto quelle che si trovano sull'asse visivo costa-entroterra perpendicolare alla viabilità, sono in parte compromesse dai nuovi insediamenti a carattere di lottizzazione di tipo turistico.
Strade di valore paesaggistico		La strada statale Aurelia, la ferrovia, la strada Pedemontana, la rete di percorsi di penetrazione (spesso alberati) e la rete viaria podereale, offrono un elevato valore di godibilità panoramica.	

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 la configurazione morfologica del territorio.	1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a favorire politiche di gestione del territorio che garantiscano un adeguato mantenimento delle caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio, attuando altresì forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico	2.a.1. Conservare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agricolo.	2.b.1. 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 ad individuare e definire strategie, misure e regole/discipline volte ad assicurare il mantenimento degli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico relativo al sistema delle ville romane con particolare riferimento alla Villa delle Colonne e alle tracce dell'antica centuriazione romana nella zona di Valle d'Oro.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. riconoscere, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, il sistema delle ville romane e gli specifici ambiti di rispetto delle emergenze archeologiche. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare il patrimonio archeologico definendo altresì le trasformazioni compatibili con la tutela dei beni; - valorizzare i complessi ed i siti archeologici che hanno stretta relazione, sotto il profilo paesaggistico, con il contesto territoriale per la presenza di rilevanti beni emersi e di quelli non emersi documentati già da specifici studi e ricerche, anche al fine di promuoverne la fruizione collettiva.	3.c.1. Non sono ammessi interventi che alterino l'integrità visiva e la percezione e le condizioni di ambiente e decoro dei siti.

	<p>3.a.2. 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, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, in coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando in particolare gli interventi che possono “erodere” maglie agrarie ancora riconoscibili; - privilegiare il completamento dei tessuti insediativi discontinui e/o frammentati favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - 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; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica. 	<p>3.c.2. 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 mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano riqualificate le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - 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.3. Favorire la migliore integrazione paesaggistica del tracciato del corridoio tirrenico e delle opere ad esso connesse, con riferimento agli aspetti naturalistici, antropici e percettivi.</p>	<p>3.b.5. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio 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"> - realizzare una buona integrazione del tracciato nella trama consolidata della rete viaria esistente anche rispetto alla gerarchia e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica; - garantire che la progettazione di svincoli, raccordi, barriere, ecc., non comprometta i valori degli assetti agrari e insediativi di impianto storico e le loro interrelazioni funzionali e percettive; - tutelare la percezione visiva delle pianure agricole, delle colline e della costa, limitando gli interventi che comportino rilevati stradali. 	<p>3.c.3. Gli interventi devono garantire la massima integrazione paesaggistica con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente.</p> <p>3.c.4. Sui tratti di particolare visibilità e valore storico, devono essere limitati gli interventi che comportino rilevati stradali tali da compromettere la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa.</p>

<p>3.a.4. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario, tutelandone gli assetti figurativi e conservando il patrimonio insediativo rurale di valore storico-tipologico.</p>	<p>Gli enti territoriali, 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.6. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico e 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"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podere e interpodere, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (quali ad esempio siepi, alberi isolati, viali alberati); - le sistemazioni idraulico-agrarie (quali ad esempio fossi, canali, laghetti), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - i confini tra i campi e manto boschivo, caratterizzati da margini netti; - gli assetti culturali. <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - 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); - evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali, inclusi i consistenti contesti agrari, comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva con il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e assicurando altresì la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici rurali di valore storico; - riqualificare le aree artigianali con particolare riferimento agli allineamenti e alla progettazione delle aree libere che costituiscono un margine rispetto al territorio rurale. 	<p>3.c.5. 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"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo 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, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale. - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.7. 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.c.8. 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.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
--	--	---

<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. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla strada statale Aurelia, dalla strada Pedemontana, e dalla rete viaria interna, verso la collina e verso la costa, tutelando in particolare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono dalla ferrovia verso l'area del vincolo.</p>	<p>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:</p> <p>4.b.1. individuare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, con i bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - garantire la massima qualità paesaggistica della viabilità con particolare riferimento alla conservazione dei caratteri dei tracciati storici; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (quali ad esempio impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi 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; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione degli effetti negativi, sulla percezione dei contesti panoramici, indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - 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 in particolare con le visuali che dall'Aurelia, dalla Pedemontana e dal tracciato ferroviario si aprono verso l'area del vincolo; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali che si aprono dai tracciati viari principali, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti. 	<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 e le relazioni visive significative 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>
---	---	--	---