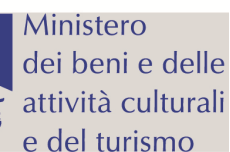




## sezione 4

**art.136  
D.Lgs. n.  
42/2004**

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



## 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			
9053107	90484	9053107_ID	D.M. 01/07/1967 G.U. 183 del 1967	GR	Pitigliano	266,35	20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei	a	b	c	d
denominazione		Zona del centro antico e area circostante sita nel territorio del comune di Pitigliano (Grosseto).									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché trattasi di un antico e famosissimo centro, ricchissimo di memorie storiche e di monumenti insigni, straordinariamente pittoresco per la singolarità della posizione e della costruzione: elevato sui profondi burroni dei fossi Meleta, Lente e Prochio, presenta un aspetto di eccezionale interesse per le antiche case costruite tutte in giro sul ciglio delle rupi a picco, che formano quasi una bastionata continua, varia e di grande effetto scenografico, nel quale complesso l'aspetto naturale si fonde mirabilmente con la secolare opera dell'uomo, determinando altresì un quadro panoramico di incomparabile bellezza e universalmente famoso.									

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	Rupi a picco su si erge il centro storico di Pitigliano.	Si evidenzia il rilievo tufaceo a sommità tabulare su cui sorge il paese di Pitigliano (geosito provinciale) delimitato da ripide scarpate subverticali, e la morfologia generale dell'area caratterizzata da altipiani incisi da profondi canyons entro i quali scorrono i corsi d'acqua. Lungo i corsi d'acqua sono presenti suggestive cascate alcune delle quali impostatesi in corrispondenza di depositi di travertino (Cascata dei “Londini”, lungo il F. Lente e cascate lungo il Fosso Procchio, incluse nell'elenco dei geositi provinciali). Nell'area si individuano, inoltre, diverse “vie cave che rappresentano evidenze geomorfologiche antropiche caratteristiche di questo settore di Toscana.	Permanenza del valore dei profondi canyons naturali scavati dai corsi d'acqua Meleta, Lente e Procchio, al centro dei quali si eleva la rupe tufacea sulla quale è collocato il paese di Pitigliano, con le antiche case costruite sul ciglio delle rupi a picco, a formare quasi una bastionata continua.  Permane, inoltre, il valore ambientale dei tre corsi d'acqua Meleta, Lente e Procchio, nonostante la pendenza talora elevata della superficie topografica e alla presenza di numerose scarpate subverticali nel tufo che potrebbero essere sede di distacco di materiale o di erosione fluviale lungo i corsi idrici prima citati.  La tipica morfologia delle vie cave espone sezioni di vulcaniti di notevole spessore e mette in evidenza opere di regimazione delle acque, purtroppo compromesse causa dell’incuria.
Idrografia naturale	Profondi burroni dei fossi Meleta, Lente e Prochio.	Presenza di profondi burroni dove scorrono il T. Meleta, il Fosso di Procchio e il Fiume Lente. In particolare, si evidenzia il Fiume Lente, che scorre con andamento circa sudovest-nordest alle pendici settentrionali del rilievo su cui sorge Pitigliano incassato in un profondo canyon. Il tratto del F. Lente a nord di Pitigliano, fino alla confluenza con il Fosso Meleta presenta caratteri morfologici e affioramenti di vulcaniti di particolare interesse paesaggistico.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Caratteristiche gole tufacee con formazioni forestali di latifoglie e sclerofille rupestri e di forra, ecosistemi fluviali con habitat ripariali ed importanti specie ittiche (Fiume Lente), habitat rupestri e cavità di interesse naturalistico. Caratteristico mosaico di agroecosistemi tradizionali ed aree forestali nelle colline circostanti il sistema di gole.	Generale permanenza degli assetti naturalistici e paesaggistici con elementi di criticità legati alla qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, diffusione di robinieti e gestione forestale non ottimale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Antico e famosissimo centro storico ricchissimo di memorie storiche e di monumenti insigni, straordinariamente pittoresco per la singolarità della posizione (elevato su profondi burroni dei fossi Meleta, Lente e Prochio) e delle costruzioni che formano una bastionata continua lungo il ciglio della rupe.	Antico centro di Pitigliano, di grande valore storico, monumentale, urbanistico e paesaggistico, è ubicato su una rupe tufacea sulla quale si ergono fabbricati realizzati in tufo facciavista. L'impianto originario ancora oggi leggibile è caratterizzato da isolati di forma irregolare a maglia stretta che si dispongono ai due lati del corso centrale; da quest'ultimo una serie di stretti vicoli di penetrazione conducono all'anello edilizio esterno con affacci a picco sul dirupo, anche da resedi pubbliche. Sono presenti rilevanti emergenze architettoniche.	Permanenza del valore storico, monumentale urbanistico e paesaggistico di Pitigliano, caratterizzato da una singolare posizione orografica e da un rilevante patrimonio storico-monumentale inserito in un tessuto urbano costituito da fabbricati in tufo facciavista, nonostante siano state riscontrate alcune alterazioni degli edifici in gran parte dovute ad interventi inappropriati e alla presenza di linee elettriche passanti disordinatamente sulle facciate di numerosi fabbricati. Il materiale tufaceo può inoltre risultare danneggiato o distaccarsi in caso di inadeguati consolidamenti.  La nuova espansione di Pitigliano sviluppatasi nella parte nord orientale dell'antico borgo, è caratterizzata da un tessuto edilizio, con tipologie architettoniche del '900, in alcuni casi non ben inserite nel contesto, anche perché di scarsa qualità architettonica, sia nelle ristrutturazioni, sia nelle
		La rupe di Pitigliano e la zona circostante all'attuale abitato lungo il corso dei torrenti Meleta e Lente presentano una ricca serie di testimonianze archeologiche distribuite in un ampio arco cronologico che va dalla preistoria fino al periodo romano e medievale. Le necropoli e il sistema viario di epoca etrusca in particolare	

		<p>costituiscono un'emergenza di rilevante importanza sia dal punto di vista monumentale, sia dal punto di vista paesaggistico. Tra le necropoli che circondano il pianoro tufaceo, sede di un insediamento protostorico e poi di un abitato etrusco scarsamente noto (tratti di mura di cinta in opera quadrata di tufo), assume particolare importanza la necropoli di San Giovanni, che si sviluppa lungo il costone tufaceo situato sulla sponda destra del fiume Meleta. Tra le sepolture, appartenenti alla tipologia delle tombe a camera, si segnala la presenza di una camera funeraria arcaica con tracce di intonaco rosso e un soffitto con travi scolpite nel tufo. Interessante è anche a sud-est la zona del Gradone.</p> <p>Tra le vie cave presenti risulta particolarmente suggestiva quella del Gradone, che come molte vie nella zona di Pitigliano (via cava di San Giuseppe, via cava di Fratenuti, via cava di Poggio Cani ecc.) è profondamente incassata tra alte pareti tufacee e costituiscono il segno di percorsi antichi che si diramavano in tutte le direzioni dall'antico centro abitato. Le particolari condizioni climatiche e geologiche hanno dato vita qui ad un caratteristico ambiente vegetazionale. L'altezza delle pareti di questi percorsi, che offrono la possibilità di osservare le stratigrafie geologiche. Insieme alle tombe rupestri le vie cave si presentano oggi perfettamente integrate nel paesaggio, che è rimasto invariato nel tempo e che costituisce per i monumenti, una cornice naturale di particolare attrattiva e suggestione, creando un binomio di eccezionale valore, storico-archeologico- paesaggistico (da scheda GR14 dei beni archeologici).</p>	<p>nuove costruzioni; la localizzazione di queste ultime può creare un rischio per la godibilità del bene.</p> <p>All'interno dell'area sottoposta a vincolo si registrano profonde trasformazioni che hanno interessato sia l'estensione che la composizione del tessuto agrario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incremento del bosco sulle pendici del rilievo tufaceo a sud del torrente Meleta e del Fiume Lente, con conseguente riduzione dei coltivi;</li> <li>- sostituzione di coltivi di impronta tradizionali con vigneti specializzati di nuovo impianto;</li> <li>- semplificazione della maglia agraria;</li> <li>- forte riduzione degli oliveti.</li> </ul>
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Nel territorio numerosi percorsi storici corrispondono alla viabilità principale di maggior percorrenza e mantengono un elevato valore panoramico.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		<p>Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla permanenza di piccole porzioni di seminativi arborati e di oliveti tradizionali, il mosaico che si sviluppa nella zona a sud del centro storico di Pitigliano conserva una buona varietà colturale.</p> <p>Il paesaggio agrario dell'area di vincolo, si sviluppa prevalentemente nella fascia posta a sud della corona boscata che circonda il centro storico di Pitigliano, ed è composto dall'associazione di oliveti e seminativi (arborati e semplici) di impronta tradizionale con vigneti specializzati di nuovo impianto.</p>	
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	La fusione tra aspetto naturale e l'opera dell'uomo hanno reso il centro storico di Pitigliano e le aree circostanti un quadro panoramico di incomparabile bellezza, universalmente famoso.	Numerose visuali panoramiche si aprono dalle principali strade e dalle aree collinari circostanti verso l'antico borgo e dagli spazi pubblici di quest'ultimo verso il territorio circostante.	Le visuali che si aprono dal centro storico risultano talvolta sminuite dalla presenza di nuovi interventi edilizi con caratteristiche e localizzazioni non consone alla -spettacolarità del paesaggio.
Strade di valore paesaggistico			Altro elemento di impatto sulle pregevoli viste è dato dalla presenza di numerose antenne poste disordinatamente sui tetti degli edifici del centro storico. Interventi edilizi non correttamente inseriti nel paesaggio e il proliferare di attraversamenti di linee elettriche aeree possono inoltre costituire un elemento di disturbo alle visuali panoramiche.

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
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Salvaguardare dell'integrità geologica della la rupe tufacea su cui sorge il centro storico di Pitigliano.	1.b.1. 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:  riconoscere/individuare gli elementi geomorfologici del paesaggio, quali canyon, altipiani e i geositi caratterizzanti l'area.  Definire strategie, misure e regole/discipline volte a garantire il mantenimento della stabilità della rupe, al fine di mantenerne i caratteri geomorfologici.	1.c.1. Sono da escludere tutte le opere che possono recare danno o indebolire la stabilità della rupe tufacea, sono altresì ammesse tutte le opere volte al consolidamento delle pareti della stessa.
	1.a.2. Tutelare il valore geologico e geomorfologico delle vie cave quali elementi di geomorfologia antropica.	1.b.2. 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:  - individuare le vie cave e valutarne lo stato di conservazione; - promuovere interventi finalizzati al mantenimento della fruizione tramite la conservazione della loro configurazione geomorfologica.	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare integralmente le gole scavate nel tufo, in quanto elementi naturali di grande interesse paesistico, e la loro caratteristica vegetazione forestale e gli ecosistemi fluviali.	2.b.1. 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: - attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco; - attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale; - ridurre i livelli di artificialità e impermeabilizzazione delle aree adiacenti alle gole; - aumentare i livelli di depurazione degli scarichi e la qualità delle acque del Fiume Lente; - limitare nuovi consumi di suolo relativi a espansioni residenziali/artigianali.	2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi 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.  Non sono ammessi interventi in grado di alterare gli ecosistemi forestali di forra.
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro storico di Pitigliano nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico , i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, non alterando le relazioni figurative tra insediamento, rupe tufacea e gole ricche di vegetazione, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, percettiva e la valenza identitaria.	3.b.1. 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:  - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Pitigliano ed il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro storico di Pitigliano, nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree di margine prossime agli insediamenti contemporanei, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;  3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri	3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Pitigliano e sull'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo;

		<p>morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- assicurare il mantenimento dei caratteri architettonici della “cortina edilizia” posta a corona dello sperone di tufo;</li><li>- orientare gli interventi verso la riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio rurale circostante con particolare riferimento al recupero del sistema delle cantine scavate nel tufo poste all'ingresso del centro storico lungo le due principali vie di accesso (la strada per Sorano e la strada provinciale 74 Maremmana);</li><li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li><li>- limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, orientando quelli ammissibili verso interventi 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 del centro storico di Pitigliano la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li><li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico di Pitigliano;</li><li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li><li>- conservare il valore identitario e testimoniale del ghetto ebraico nonché il valore storico-architettonico dei manufatti, delle strutture e degli spazi che lo compongono;</li><li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari ) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico così come percepito della viabilità principale ed in particolare dal tratto di strada provinciale che dalla chiesa della Madonna delle Grazie giunge al ponte sul fosso Meleta;</li><li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e non comportino significativo aumento di superficie impermeabile;</li><li>- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico e dell'intorno territoriale ad esso adiacente.</li></ul>
3.a.2. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico compreso all'interno del Parco archeologico della Città del Tufo, costituito da necropoli etrusche e dalle antiche vie cave.	3.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 riconoscere, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico:	<ul style="list-style-type: none"><li>- i tratti delle Vie Cave ancora integri e quelli da recuperare e i beni archeologici ad esse connessi;</li><li>- gli ambiti di particolare valore archeologico per la concentrazione e la rilevanza storico-documentale e paesaggistica del patrimonio archeologico che costituiscono e/o possono integrare il Parco archeologico della Città del Tufo.</li></ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tutelare il patrimonio archeologico definendo altresì le trasformazioni compatibili con la tutela dei beni;</li><li>- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni al fine di preservarne l'integrità per le eventuali attività scientifiche di scavo;</li><li>- 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 ai fini del possibile ampliamento e qualificazione del Parco</li></ul>	

		Archeologico della “Città del Tufo” (consolidamenti, messa in sicurezza e riqualificazione delle vie cave, istituzione di nuovi percorsi attrezzati, adeguata vigilanza, ulteriori eventuali campagne di scavo) al fine di promuoverne la fruizione.	
3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, l'immagine consolidata di Pitigliano, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.b.5. 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- riconoscere i margini degli insediamento contemporaneo, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limiti percepibile rispetto al territorio rurale;</li><li>- individuare gli elementi significativi del territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche);</li><li>- riconoscere con visivi che si aprono verso gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso;</li><li>- individuare le zone di degrado presenti ai margini del centro storico di Pitigliano (area del mattatoio, deposito autobus Rama) e gli elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico.</li></ul> 3.b.6. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare i processi di urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale;</li><li>- contenere i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche al fine di evitare che nuovi interventi risultino concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente;</li><li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il centro storico di Pitigliano, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti.</li><li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento esistente;</li><li>- 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;</li></ul>	3.c.2. Gli interventi edilizi di trasformazione urbanistica e edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"><li>- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono valore testimonianza di valore storico-culturale;</li><li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li><li>- riqualifichino le aree rurali 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.</li><li>- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li><li>- garantiscano, lungo la viabilità principale, la permanenza di adeguate aree e spazi di inedificabilità mirate alla conservazione della visibilità centro storico di Pitigliano.</li></ul>	
3.a.4. Conservare e recuperare gli antichi tracciati rurali e la rete di percorsi che collegano il centro storico di Pitigliano con le aree archeologiche e con la sottostanti gole scavate nel tufo.	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:  3.b.7. riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.  3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"><li>- salvaguardare e valorizzare i percorsi storici, gli antichi tracciati rurali, i sentieri anche al fine di sviluppare una rete sentieristica pedonale connessa alla fruizione delle risorse naturali e</li></ul>	3.c.3. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"><li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, la loro configurazione attuale con specifico riferimento agli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), alle sezioni stradali e agli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano preferibilmente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.</li><li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (fonti, lavatoi, pilastri, edicole, marginette, cippi, fontanili) di valore storico-tradizionale;</li><li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li><li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del</li></ul>	

		<p>archeologiche;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, interventi di adeguamento strutturale o l'inserimento di innesti;</li><li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze achitettoniche/insediamenti da essi connessi.</li></ul>	<p>manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto e con la tradizione locale;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li><li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</li></ul>
<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dalla permanenza di piccole porzioni di seminativi arborati, di oliveti tradizionali, e vigneti specializzati, da buona varietà colturale del mosaico agrario a sud di Pitigliano, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con quest'ultimo.</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.9. riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li><li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li><li>- gli assetti colturali.</li></ul> <p>3.b.10. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.11. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico,tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li><li>- 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 dell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li><li>- incentivare il mantenimento, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, del grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;</li><li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto e vigneto;</li><li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;</li><li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e il</li></ul>	<p>3.c.4. 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"><li>- seguano le giaciture storiche (anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico) e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li><li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale 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, sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</li></ul> <p>3.c.5. 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"><li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento storico e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li><li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</li><li>- 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;</li><li>- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</li></ul> <p>3.c.6. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi e cantine) siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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, evitando la mimesi e i “falsi storici”;</li></ul>	

		<p>paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico , l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica ,conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</li></ul> <p>3.c.7. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li><li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li><li>- 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.</li></ul> <p>3.c.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso' percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li><li>- Strade di valore paesaggistico</li></ul>	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo antico di Pitigliano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</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>4.b.1. individuare :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i tracciati e le visuali panoramiche che da essi si aprono (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li><li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno dell'insediamento storico.</li></ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali che presentano elevati livelli di panoramicità ed in particolare il tratto di strada provinciale che dalla chiesa della Madonna delle Grazie giunge al ponte sul fosso Meleta.</li><li>- le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico lungo la viabilità principale e all'interno del centro storico;</li><li>- 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;</li><li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li><li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone</li></ul>	<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. E' da escludere l'inserimento di manufatti lungo la fascia inferiore del basamento tufaceo a diretto contatto con le aree boscate nelle gole tufacee. 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 che si aprono da e verso il centro storico di Pitigliano e le vallate circostanti.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>



		<p>la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche, ...).</li></ul>	
--	--	--	--