

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	Permanenze dinamiche di trasformazione/elementi di rischio/criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Pianura che costituisce un comprensorio complementare ed indissolubile dalla catena montuosa dell'Uccellina.	Tratto di pianura alluvionale costituito da alluvioni e alluvioni terrazzate oloceniche e pleistoceniche, ubicate a nord est della dorsale dei Monti dell’Uccellina. Sono evidenti i canali artificiali costruiti per la bonifica del Padule di Alberese.	Permanenza del valore estetico-percettivo. Rischi connessi ad una non adeguata manutenzione della rete di canalizzazione.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		Rete di canalizzazione realizzata durante le opere di bonifica idraulica iniziate dalla Dinastia dei Lorena e completate a partire dal 1926 da parte dell’Opera Nazionale Combattenti.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	presenza di pini lungo la viabilità.	Filari di pino domestico di prevalente valore paesaggistico. Presenza di prati umidi mosaicati nella matrice agricola a costituire agroecosistemi di pianura alluvionale di interesse naturalistico.	Permanenza dei valori. Intensificazione delle pratiche agricole con perdita della mosaicatura tra aree agricole e prati umidi.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)		Parco regionale della Maremma (prevalentemente in Area contigua) 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/ZPS 136 'Pianure del Parco della Maremma' (modesta porzione) 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.	
Struttura antropica			
Insediamenti storici		L'unica emergenza storica individuata è rappresentata dalla <i>Statio Hasta</i> , di epoca romana, attualmente ancora non interessata da lavori di scavo e studio archeologico.	Il nucleo di Alberese conserva in parte la maglia urbanistica originaria, costituita da fabbricati disposti intorno alla piazza centrale. Sostanziale permanenza del valore del paesaggio agricolo di impianto, nonostante sia riscontrabile la presenza di nuove costruzioni ed interventi di recupero con caratteri tipologici non rispondenti alle caratteristiche rurali dell'area, e create in seguito al frazionamento di proprietà fondiare storicizzate e tipizzate (es. frazionamenti di proprietà con realizzazione di unità immobiliari in luogo degli originari annessi): le modifiche e gli ampliamenti sia delle abitazioni che degli annessi spesso risultano incoerenti dal punto di vista formale ed architettonico, tali da stravolgere l'assetto funzionale e strutturale originario. Tali trasformazioni sono spesso legate al proliferare dell'attività agrituristica, che richiede la realizzazione di nuove volumetrie e cambio di destinazione d'uso. Nell'area limitrofa ai Magazzini è ancora visibile una piccola parte dell’antico tracciato viario della Aurelia Vetus che passava per <i>Statio Hasta</i> arrivando ad una
Insediamenti contemporanei		Gli attuali assetti fondiari, caratterizzati da un sistema insediativo che segue la maglia poderale geometrica scandita dalla rete viaria della bonifica iniziata agli inizi del secolo scorso dall’Opera Nazionale Combattenti. L'appoderamento venne realizzato con tipologie edilizie progettate appositamente per soddisfare i bisogni dei lavoratori. Si evidenzia il valore storico del centro di Alberese, sorto tra gli anni 1930 e 1950 ad opera dell'O.N.C.	
Viabilità storica		Presenza dell'antico tracciato viario dell'Aurelia Vetus. La maglia stradale è costituita dalla rete viaria realizzata dall'Opera Nazionale Combattenti. Le due infrastrutture principali sono la ferrovia e	

		la S.S. Aurelia.	<i>mansio</i> ubicata presso il fiume Ombrone. Rischio connesso ad una eventuale non adeguata manutenzione della rete viaria dell'O.N.C., segno della storia agraria maremmana sul territorio. Le due infrastrutture principali, costituite dalla statale Aurelia e dalla linea ferroviaria Pisa-Roma, ancorché di grande impatto sul paesaggio, rivestono importanza in quanto tracciati viari panoramici.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario	Pianura ben coltivata caratterizzata da una tipica e piacevole fisionomia agricola del suolo.	Presenza del paesaggio agrario della bonifica, caratterizzato dall'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata dalla presenza di case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali, la predominanza dei seminativi. La pianura presenta una maglia insediativa regolare medio piccola, sistema viario sviluppato, caratterizzato da viali alberati con pini emergenti nel paesaggio.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’. Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Visuali verso la pianura godibili dalla via Aurelia, dalla ferrovia e dalla rete viaria locale.	Ampie visuali verso i Monti dell'Uccellina.	Permanenza delle visuali, nonostante dalla S.S. Aurelia risulti di forte impatto la presenza della ferrovia, che limita la visibilità della pianura ben coltivata. Permanenza del valore costituito dai viali di pino.
Strade di valore paesaggistico	Presenza di stupendi viali alberati con pini emergenti nel paesaggio e nell'ambiente.		

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 <ul style="list-style-type: none">- Geomorfologia- Idrografia naturale- Idrografia artificiale			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <ul style="list-style-type: none">- Componenti naturalistiche- Aree di riconosciuto valore naturalistico	2.a.1. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR/ZPS 136 'Pianure del Parco della Maremma' e del Parco Regionale della Maremma.	2.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, assicurano: <ul style="list-style-type: none">- in relazione al SIR/ZPS l'applicazione delle specifiche norme in materia;- la tutela dei valori naturalistici che caratterizzano i territori e le aree incluse nel Parco regionale della Maremma e nelle relative aree contigue.	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none">- le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC- la disciplina del Piano e del regolamento del Parco regionale della Maremma.
3 - Struttura antropica <ul style="list-style-type: none">- Insediamenti storici- Insediamenti contemporanei- Viabilità storica- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture- Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare l'insediamento di Alberese mantenendone la leggibilità di impianto, costituito da fabbricati disposti intorno alla piazza centrale. 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.	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: 3.b.1. Riconoscere: <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 conterminare ;- gli spazi pubblici o di uso pubblico;- le zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <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;- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;- promuovere la riqualificazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, in funzione del ruolo di importante attrezzatura del Parco.	3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none">- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;- 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. 3.c.2. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

	<p>3.a.3. Mantenere i caratteri identitari della struttura del paesaggio agrario caratterizzato dal sistema della bonifica.</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>3.b.3. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata 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"> - 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.4. 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.5. 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; - mantenere inalterata la leggibilità del sistema insediativo della bonifica evitando nuovi inserimenti, espansioni o modifiche che ne alterino i caratteri storici e le relazioni spaziali; - evitare che le demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito; - 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); - garantire la manutenzione e tutela della viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri, ...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto. 	<p>3.c.3. 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.c.4. 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.c.5. 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.6. 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.7. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
	<p>3.a.4. Tutelare e valorizzare il sito Statio Hasta.</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>3.b.6. 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 identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. 	

4 - Elementi della percezione
- Visuali panoramiche 'da' e 'verso'. Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere
- Strade di valore paesaggistico

4.a.1. Salvaguardare le visuali panoramiche verso la pianura e verso i monti dell'Uccellina che si aprono dalla rete viaria locale, dall'Aurelia e dalla Ferroviari.	<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. Individuare i tracciati 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 (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono lungo i tracciati;- 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;- 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/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;- 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;- 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 la pianura e i monti.	<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 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>
4.a.2. Salvaguardare il valore estetico-percettivo dei numerosi viali alberati.	<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.3. Individuare i viali alberati di valore paesaggistico.</p> <p>4.b.4. 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. 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>