


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	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053324	95014	9053324_ID	D.M. 24/11/1999 G.U. 59 del 2000	GR	Massa Marittima		16 Colline metallifere e Elba	a	b	c	d
denominazione		Centro storico del comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto.									
motivazione		[...] presenza di un tessuto urbano medioevale complesso e ben conservato, che contiene notevoli emergenze architettoniche di grande interesse sotto il profilo morfologico e tipologico, infatti il centro storico è stato anche proposto all'UNESCO per l'inserimento negli elenchi del patrimonio mondiale da tutelare.									

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	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Il centro abitato di Massa Marittima sorge in corrispondenza della superficie tabulare delle zone di affioramento dei travertini antichi, e spicca nella morfologia basso collinare circostante. La zona è compresa all'interno dell'area carsica di Massa Marittima-Sasso Pisano, pur non presentando elementi geomorfologici carsici peculiari. Si segnala, di particolare importanza, il “bottino” artificiale alimentante la Fonte dell'Abbondanza nel centro storico di Massa Marittima, costruita per garantire acqua potabile alla popolazione nel XIII secolo.	Elementi di rischio sono rappresentati dal potenziale arretramento delle scarpate sub-verticali presenti intorno all'abitato di Massa Marittima, nonché dalla presenza sul versante nord di estesi movimenti franosi attivi e inattivi.
Idrografia naturale		Gli affioramenti di travertino fanno parte del Corpo idrico sotterraneo significati 99MM040 “Acquifero carbonatico delle Colline Metallifere”.	
Idrografia artificiale		“Bottino” artificiale alimentante la Fonte dell'Abbondanza.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura		
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Tessuto urbano medioevale complesso e ben conservato, che contiene notevoli emergenze architettoniche di grande interesse sotto il profilo morfologico e tipologico. Centro storico caratterizzato dalla complessiva forma urbis che la rende unica nel panorama delle città medioevali, nonostante lo sviluppo urbanistico avvenuto in epoca moderna. Presenza, nella parte contigua alla piazza, di edifici di rappresentanza, costruiti tra la fine del XII e l'inizio del XIII secolo, che costituiscono un complesso urbanistico di eccezionale unitarietà ed organicità spaziale con una configurazione stellare: il Duomo, la Canonica, il Palazzo del Podestà, il Palazzo del Comune, la loggia del Mercato, e poco più in là la Zecca e la Fonte pubblica. Grande interesse ambientale e paesaggistico del Terziere di Città Vecchia, così spontaneo nella sinuosità delle sue strade e vicoli, e di quello Città Nuova, con i suoi isolati geometrici perfettamente regolari disposti a pettine, contenuti entrambi all'interno della stessa cinta muraria, e coevi, eppure ognuno con le sue forti e diverse connotazioni urbanistiche ed architettoniche.	Città comunale con origini etrusche e romane, sorge su di un ripiano nei primi rilievi collinari della valle del Pecora, ed è caratterizzata da una complessa e ricca struttura urbana e dalla presenza di numerosi edifici a carattere monumentale. Massa Marittima è una città pianificata nel primo ventennio del Duecento (libero comune dal 1225), costituita da due distinti <i>borghi</i> : il primo (Città Vecchia), il più antico, altomedioevale e medioevale di impronta romanica, con cinta muraria in parte conservata, il secondo (Città Nuova) ancora medioevale ma di gusto ormai goticeggiante. Entrambe “le città” sono racchiuse dal circuito murario, ancor oggi esistente, che segue l'andamento del pianoro, e sono tra loro connesse da uno spazio di cerniera (l'attuale piazza Garibaldi) dominato dalla presenza dell'alta torre del Candeliere della Fortezza Massetana. Una recente viabilità di circonvallazione, non particolarmente invasiva, ha parzialmente modificato il rapporto del centro storico con il percorso, tutelandolo comunque dall'attraversamento carrabile. Particolare il ruolo fondamentale del Duomo che nella sua tipica impostazione medievale si impone diagonalmente offrendo entrambi i lati della sua mole all'interno della scenografia urbana: una impostazione dinamica che da una parte fornisce una continuità di percezione degli edifici che rivestono un ruolo pubblico e collettivo, e dall'altro porta a far emergere il Duomo che appunto domina lo skyline del centro storico. Tra le numerose emergenze architettoniche: la piazza monumentale sulla quale si affacciano, oltre al Duomo, la Canonica, il palazzo del Podestà, il Palazzo del Comune, la loggia del mercato; poco più avanti la Zecca e la Fonte pubblica; il Ponte Monumentale collegato alla	Generale permanenza del valore paesaggistico, urbanistico, storico, monumentale e architettonico del centro medioevale complesso e ben conservato. Tuttavia sono state riscontrate alterazioni del patrimonio edilizio storico relative a superfetazioni lungo le mura e a interventi non appropriati al valore degli edifici (improprie sostituzioni di infissi, modifica rapporti tra pieni e vuoti con allargamenti e tamponamenti delle aperture originarie). Ampliamento urbano del comune degli anni '60 lungo il viale Martiri di Niccioleta, nell'area delle Tonacelle e sotto l'Arlecchino, con una edificazione intensiva e di forte impatto sul paesaggio. Permanenza del valore della viabilità interna all'antico centro storico. Il rischio è rappresentato dalla realizzazione di interventi edilizi che compromettano l'assetto morfologico, le connotazioni architettoniche e le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali.

		<p>Torre del Candelieri, il Cassero Senese, palazzi e chiese.</p> <p>All'interno di Città Nuova presenza di un interessante tessuto urbanistico edilizio costituito da edifici a schiera degli anni '30. Vi si trovano architetture di pregio quali la Casa del Fascio dell'Arch. Del Debbio.</p> <p>Presenza di aree verdi pubbliche e private all'interno dell'antico borgo murato.</p> <p>Relazione funzionale e percettiva tra la cinta muraria e i corredi vegetazionali storici quali le colture ortive.</p>	
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica	Viabilità interna al centro storico caratterizzata da strade e vicoli sinuosi nella Città Vecchia e strade perpendicolari derivanti da isolati geometrici perfettamente regolari disposti a pettine nella Città Nuova.		
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Visuali prospettiche del centro storico godibili dal percorso di notevole interesse paesistico che da via Massetana conduce in direzione di Massa Marittima, in prossimità di una porta, delle mura urbane e del Duomo.	<p>All'interno dell'antico borgo si apprezzano numerose pregevoli visuali su emergenze architettoniche e monumentali di grande rilievo, sull'interessante tessuto urbanistico-edilizio e sulla campagna circostante.</p> <p>Ampie visuali verso il centro storico dalla rete viaria di fondovalle.</p>	Le aree di belvedere, soprattutto nel terziere di Città Nuova, sono spesso occupate da parcheggi, sminuendone il valore panoramico che rivestono. In tali aree muri di contenimento in cemento armato ostruiscono e riducono l'apprezzamento delle antiche mura.
Strade di valore paesaggistico			

**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.a1. Salvaguardare la stabilità dei versanti collinari su cui sorge il centro storico di Massa Marittima senza comprometterne l'integrità percettiva e l'impianto morfologico dell'insediamento.	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 definire strategie, misure e regole /discipline volte a tutelare la stabilità dei versanti collinari assicurando l'integrazione paesaggistica degli interventi di messa in sicurezza.	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possano alterare l'integrità percettiva dei versanti collinari e l'impianto morfologico dell'insediamento.
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
<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 Massa Marittima, le sue emergenze storico-architettoniche di alto valore iconografico, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<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 i caratteri morfologici (struttura urbana storica), tipologici e storico-architettonici del centro storico nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, nonché il sistema degli spazi urbani di fruizione collettiva.</p> <p>3.b.2. Individuare zone di compromissione relative a interventi non correttamente inseriti nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica.</p> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</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>- assicurare la conservazione della cinta muraria con i corredi funzionali e decorativi, attraverso la manutenzione delle cortine murarie e della vegetazione;</li> <li>- garantire la qualità dei sistemi di arredo urbano e la coerenza con i caratteri storico-architettonici del centro storico;</li> <li>- garantire la conservazione dell'immagine storica dell'insediamento attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissonanti e non correttamente inseriti, con particolare riferimento alle superfetazioni e ai volumi incongrui lungo la cinta muraria;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</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 ed evitarne l'allontanamento dai luoghi pubblico o di uso</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- 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 urbano storicizzato;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- siano conservati/riqualificati gli spazi e le aree libere e a verde e le colture ortive, a margine degli edifici o interclusi nel tessuto edilizio, mantenendone i caratteri distintivi tradizionali/storicizzati (con riferimento alla morfologia, agli elementi di arredo, ai corredi vegetazionali, alle pavimentazioni);</li> <li>- sia garantita la tutela dei percorsi, dei camminamenti, dei passaggi, degli accessi di interesse storico al centro (con particolare riferimento a quello dalla strada Massetana Nord) e delle relative opere di arredo;</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico.</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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>

		<p>pubblico identitari;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il corretto equilibrio tra le diverse funzioni che caratterizzano l'immagine del centro storico, con particolare attenzione agli spazi del commercio e della vita collettiva.</li> </ul>	
<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 centro storico di Massa Marittima (anche in relazione alle quinte visive dei rilievi collinari circostanti) e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva delle visuali panoramiche/prospettiche da e verso il centro storico e di quelle che si aprono all'interno del centro storico.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare e, ove necessario, riqualificare i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico.</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 e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i percorsi, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti lungo il sistema viario e all'interno del centro 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 percorsi e le visuali panoramiche/prospettiche che si aprono all'interno del centro storico verso le emergenze storiche e architettoniche e verso il paesaggio circostante, nonché le visuali verso il centro storico dal territorio circostante e dalla viabilità, con particolare riferimento alla via Massetana;</li> <li>- assicurare la conservazione e, ove necessario, il recupero dell'integrità visiva della cinta muraria garantendo il mantenimento degli assetti vegetazionali di matrice storica (colture ortive);</li> <li>- riqualificare le aree di belvedere accessibili al pubblico, con particolare riferimento alle modalità di realizzazione dei muri di contenimento (terziere di città Nuova);</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>- 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 centro storico e le principali emergenze architettoniche;</li> <li>- 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;</li> <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> </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 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 che si aprono da e verso il centro storico. 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>