
 <p>Regione Toscana</p>	<p><b>sezione 4</b></p>	<p><b>art.136</b>  <b>D.Lgs. n. 42/2004</b> disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</p>	 <p>Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo</p>
--	-------------------------	---	--

## Regione Toscana

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



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

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	La variabilità litologica delle rocce affioranti e le vicissitudini tettoniche subite danno luogo ad una morfologia molto varia e caratteristica, fatta di valli e crinali variamente organizzati, tra cui spicca il rilievo su cui sorge l'abitato di Civitella Marittima. Si passa, infatti, dalle rocce del Verrucano (Filladi nere e Anageniti) e della Falda Toscana (calcare cavernoso) appartenenti alla Dorsale Monticiano – Roccastrada, alle Argille a Palombini Liguri, su cui affiorano lembi di brecce e ad elementi di calcare cavernoso del Messiniano e Conglomerati del Rusciniانو – Villafranchiano, che caratterizzano i rilievi a monte di Paganico. I rilievi a nord sulle litologie toscane metamorfiche e non si presentano marcati con valli e crinali, localmente spiccano rilievi caratterizzati dall'affioramento di Anageniti grossolane del Verrucano, su cui sorge in parte l'abitato di Civitella Marittima, o da brecce messiniane. Le Argille a Palombini presentano forme più dolci che si allungano verso valle per lasciare il posto ai depositi Rusciniani e Villafranchiani e successivamente ai depositi alluvionali della pianura. A valle della confluenza tra il T. Gretano e l'Ombrone dai depositi alluvionali si passa a depositi lacustri neogenici costituiti da Argille con intercalazioni di arenarie e conglomerati.	Gli elementi di rischio sono legati essenzialmente alla pendenza di alcuni tratti di versante, ed inoltre alla presenza di numerosi movimenti di frana quiescenti e attivi, con distribuzione eterogenea specialmente nelle aree di affioramento delle litologie a componente più argillosa. Impatto sul fondovalle e lungo i versanti della SS 223 Grosseto - Siena  Le aree intorno al Fiume Ombrone, al Fosso Gretano e al Torrente Lanzo possono essere soggette a esondazione (ultimo evento verificatosi nell'anno 2004).
Idrografia naturale		Fiume Ombrone e Torrente Gretano nella parte sud della zona, Torrente Lanzo e Fosso della Rilucia nella parte centro settentrionale. Sono poi presenti una serie di piccoli impluvi ma di carattere torrentizio e immissari di quelli già citati.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Zona ricca della tipica vegetazione arborea e cespugliata della campagna grossetana	Area buffer della superstrada SI-GR ad interessare diversificate tipologie ambientali del territorio maremmano di interesse naturalistico: matrici forestali di sclerofille (leccete, macchie), latifoglie (querceti, cerrete, sugherete) e conifere, agroecosistemi tradizionali di alta collina e di pianura alluvionale (con elevata presenza di elementi vegetali lineari e puntuali), praterie pascolate e garighe, ecosistemi fluviali e torrentizi con vegetazione ripariale, terrazzi alluvionali con prati/garighe.	Permanenza del valore con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none"><li>– presenza di formazioni forestali con bassi livelli di maturità ed elevato rischio di incendi;</li><li>– abbandono e successiva chiusura di aree agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale;</li><li>– alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inidonea gestione delle sponde, diffusione di robinia e per lo sviluppo di attività agricole;</li><li>– opere connesse al raddoppio dell’asse stradale SI-GR e realizzazione nuovi svincoli ed assi stradali;</li><li>– aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale e industriale/artigianale e consumo di suolo agricolo nell’ambito della pianura alluvionale (zona di Paganico);</li><li>– perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili, anche per processi di intensificazione delle attività agricole.</li></ul>
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			

Struttura antropica			
Insedimenti storici	Presenza di complessi abitati, come Paganico e Civitella, che rivestono un particolare valore storico ed ambientale e di insigni nuclei monumentali come la Badia Ardenghesca.	<p>Sistema insediativo storico di impianto medievale, sorto con finalità di presidio e controllo della viabilità tra Siena e la Maremma. Gli insediamenti di seguito riportati contribuiscono a conferire caratteri di identità storica all'intera zona.</p> <p>Il centro murato di Civitella Marittima sorge sulla sommità di un poggio nell'ultima propaggine dei rilievi boscati della dorsale Monticiano-Roccastrada in posizione dominante sulle valli del Gretano e del Lanzo. Conosciuta fin dagli inizi del XII sec., fu un importante centro, prima sotto il dominio degli Ardengheschi e poi di Siena. Dell'epoca non rimangono testimonianze di edifici.</p> <p>Il centro murato di Paganico sorge nell'area adiacente alla confluenza dei torrenti Gretano e Lanzo nell'Ombrone. come presidio, lungo la direttrice Siena-Grosseto (S.S N°223 “Siena- Grosseto), dei percorsi che dal litorale si dirigono verso l'Amiata, Montalcino e Roccastrada (S.P. N°64 del “Cipressino” e S.P. N°48 del “Tollero”). Paganico sorse su un importante nodo stradale per iniziativa del Comune di Siena, per il quale fu il centro amministrativo di gran parte della Maremma. Il tessuto insediativo a maglia regolare e l'impianto delle mura di forma rettangolare ne denotano l'originaria rigida pianificazione. Il nucleo antico è individuato verso Grosseto dalla Porta Grossetana, lateralmente dalla Porta Gorella e, alla fine del corso, verso Siena, dal Cassero con la porta senese.</p> <p>Si menzionano, inoltre, le seguenti emergenze storico-architettoniche: l'Abbazia Ardenghesca fondata dagli Ardengheschi all'inizio del XII sec; di essa rimane il portale di ingresso, l'insieme degli edifici conventuali e la chiesa in avanzato stato di degrado.</p> <p>Disposto su un'altura si trova Casal di Pari, centro abitato di origine medievale con un tessuto urbanistico originario ben conservato (quasi totalmente esterno all'area di vincolo).</p>	<p>Generale permanenza dei valori storico-monumentali dei nuclei storici di Paganico, Civitella e Badia Ardenghesca.</p> <p>Dinamiche di trasformazione relative al centro murato di Civitella Marittima: contenute addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia. Elementi di rischio per l'integrità morfologica ed estetico-percettiva sono rappresentati da una crescita urbana che si concretizzi in sviluppi lineari lungo la viabilità principale o in addizioni poste sui versanti a maggiore panoramicità che possono alterare l'immagine consolidata del centro storico di sommità.</p> <p>Dinamiche di trasformazione relative al centro murato di Paganico: Deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole contermini all'abitato di Paganico innescati dal suo sviluppo edilizio. La trasformazione urbana del centro murato avviene per addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia e contenute espansioni lineari lungo strada.</p> <p>Tendenza alla proliferazione lungo la S.S. N°223 “Siena-Grosseto” di interventi a carattere produttivo-commerciale e turistico-ricettivo per il ruolo attrattore esercitato da questa direttrice stradale.</p> <p>Elementi di rischio lungo la S.S. N°223 “Siena-Grosseto” rappresentati da interventi infrastrutturali e opere connesse non integrati nel contesto paesaggistico con riferimento agli aspetti antropici, naturalistici e percettivi.</p> <p>In varie parti dell'area dominata dal bosco si osservano fenomeni di espansione della vegetazione spontanea sulle isole coltivate in stato di abbandono. Per la parte centrale la criticità maggiore è data dall'abbandono dei coltivi attorno a Civitella Marittima e dalla conseguente espansione del bosco. Nella porzione meridionale dell'area il rischio maggiore è legato all'espansione di Paganico con nuovi interventi che consumano territorio rurale.</p>
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Nel territorio gran parte della viabilità storica coincide con quella attuale e mantiene un elevato valore panoramico.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture	Con la costruzione della superstrada Siena-Grosseto nel predetto comprensorio si sono particolarmente messi in luce i peculiari e caratteristici valori ambientali e del paesaggio nonché le visioni panoramiche e quadri naturali altamente qualificati che si godono in particolare proprio dai vari punti di vista della predetta autostrada.		
Paesaggio agrario		<p>Nel territorio dell'area sottoposta a vincolo si riconoscono tre tipi di paesaggio rurale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la parte nord, in ragione delle marcate condizioni di acclività, è dominata dalla copertura boschiva interrotta da alcune isole di coltivi occupati da seminativo semplice, oliveti e vigneti di impianto recente in stato di manutenzione variabile. Solo nell'estremità nord-orientale dell'area si osserva la permanenza di coltivi tradizionali (oliveti e seminativi), organizzati in una maglia agraria medio-fitta, intervallati da siepi e altri elementi lineari anche di recente formazione. L'estensione e la compattezza della copertura boschiva costituiscono valore sia estetico-percettivo che ecologico come pure le soluzioni di continuità che la interrompono;</li><li>– la parte centrale dell'area vincolata è quella organizzata attorno a Civitella Marittima e caratterizzata dalla prevalenza delle colture arboree. Elementi di valore sono gli oliveti tradizionali presenti, quelli di nuovo impianto disposti secondo le giaciture storiche, la maglia agraria fitta e articolata sottolineata da siepi</li></ul>	

		<p>esito di fenomeni di rinaturalizzazione e che le conferiscono l'aspetto di campi chiusi, il rapporto morfologico-percettivo (in gran parte compromesso per l'abbandono colturale e l'espansione del bosco) tra insediamento storico e tessuto coltivato che, storicamente, circondava completamente Civitella Marittima mentre oggi è ridotto ad un piccolo lembo di oliveti;</p> <p>– la parte meridionale dell'area è caratterizzata da morfologie addolcite e dal tipico paesaggio dei seminativi a campi chiusi (in certe parti punteggiati di alberi sparsi) che costituiscono un paesaggio di valore sia storico-testimoniale che ecologico.</p>	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Dai vari punti di vista della superstrada Siena Grosseto si godono i peculiari e caratteristici valori ambientali e del paesaggio nonché visioni panoramiche e quadri naturali altamente qualificati.	Molte ed interessanti visuali panoramiche si aprono dalla rete viaria verso i centri storici e il caratteristico paesaggio della Maremma grossetana dominato a nord, per le marcate condizioni di acclività, dal bosco, e più a sud da morfologie addolcite e dai seminativi a campi chiusi.	Interventi infrastrutturali ed edilizi non correttamente inseriti nel paesaggio potrebbero costituire elemento di disturbo alle visuali panoramiche.
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.a.1. Tutelare la configurazione morfologica e idrogeologica del territorio.	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: <ul style="list-style-type: none"><li>– favorire politiche di gestione del territorio che garantiscano un adeguato mantenimento delle caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio;</li><li>– favorire politiche di gestione del territorio che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico;</li><li>– limitare lo sviluppo dell'edificato nelle aree di pertinenza fluviale.</li></ul>	1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare e migliorare la matrice forestale.  2.a.2. Tutelare la vegetazione igrofila ripariale, l'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali (in particolare vegetazione ripariale del Fiume Ombrone).  2.a.3. Conservare gli agroecosistemi tradizionali.	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 definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"><li>– programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed estetico-percettivo;</li><li>– incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi;</li><li>– riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di promuovere un intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario;</li><li>– individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico;</li><li>– garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;</li><li>– tutelare e valorizzare gli ambiti di valore naturalistico con particolare riferimento alle sponde del Fiume Ombrone;</li><li>– evitare interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione delle aree di pertinenza fluviale.</li></ul>	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.  2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle 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.
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro murato di Paganico, il centro murato di Civitella Marittima, il poggio su cui sorge coronato da aree boscate e residui oliveti e il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.  3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri storici e i valori da essi espressi, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità	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: <ul style="list-style-type: none"><li>– individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Paganico, il centro murato di Civitella Marittima e 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;</li><li>– riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri storici, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;</li></ul>	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri storici di Civitella Marittima e Paganico e dell'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: <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 coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";</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 i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico;</li></ul>

	<p>architettónica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– riconoscere i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare;</li> <li>– riconoscere le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>– individuare zone di compromissione relative a interventi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso i centri storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine insediativa storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante;</li> <li>– individuare i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso i centri storici, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.</li> </ul> <p>3.b.2. 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>– conservare e salvaguardare l'integrità della cinta muraria;</li> <li>– assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>– garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico;</li> <li>– tutelare l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di Civitella Marittima, orientando gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale conterminare;</li> <li>– limitare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie orientando quelle 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, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati/consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li> <li>– limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>– evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;</li> <li>– non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il centro storico, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti;</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> <li>– garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le 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 non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, rappresentino progetti di integrazione paesaggistica, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>– sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro murato.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>– non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, nonché i valori espressi dal paesaggio conterminare; siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>– siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>– siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</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>– sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– assicurare che le nuove previsioni rappresentino progetti di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica, con particolare attenzione al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto al contesto contermini (rurale/urbano), alla qualità del disegno d'insieme del fronte costruito dei margini dell'edificato di previsione e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</li> <li>– prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	
3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento all'Abbazia Ardenghesca, al fine di salvaguardarne i caratteri storici architettonici e tipologici, la percezione visiva e la valenza testimoniale.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a :</p> <p>3.b.3. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>– assicurare la compatibilità tra forme del riuso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>– assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.</li> </ul>	<p>3.c.3. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– il mantenimento dell'impianto e dei caratteri tipologici/architettonici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri storici e i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>– in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, 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>– in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>
3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra sistema insediativo, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, l'elevato valore panoramico espresso per le visuali che da tali percorsi si aprono.	<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.4. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– limitare gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., garantendo la conservazione della qualità estetico-percettiva, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei corredi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti, le emergenze architettoniche da essi connessi e i luoghi aperti;</li> <li>– tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, la rete sentieristica ed escursionistica.</li> </ul>	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>– siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo 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 manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;</li> <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 caratterizzato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nella parte nord, dominata dal bosco, isole di coltivi a seminativo semplice, oliveti e vigneti;</li> <li>– nella parte centrale attorno a Civitella Marittima</li> </ul>	<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.6. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano</p>	<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"> <li>– garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o</li> </ul>

	<p>prevalenza delle colture arboree con oliveti tradizionali, campi chiusi;</p> <p>– nella parte sud seminativi a campi chiusi (localmente punteggiati di alberi sparsi).</p>	<p>paesaggistico, la struttura consolidata 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 poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li><li>– le sistemazioni idraulico-agrarie, con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</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.7. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.</p> <p>3.b.8. Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>3.b.9. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso e/o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.10. 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, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li><li>– mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;</li><li>– incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li><li>– conservare la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;</li><li>– individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico;</li><li>– mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco ai margini del bosco (o interclusi), per il loro valore storico-testimoniale;</li><li>– gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici storici, assicurandone la compatibilità con le forme del riuso.</li></ul>	<p>paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale 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;</li><li>- 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><li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li></ul> <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"><li>– venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li><li>– sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto, evitando la mimesi e i “falsi storici”;</li><li>– sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;</li><li>– nella realizzazione di tettoie, autorimesse, recinzioni 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></ul> <p>3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale 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;</li><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></ul> <p>3.c.10. 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-</li></ul>
--	---	---	--



			compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <p>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche e i quadri naturali che si aprono dalla S.S. 223 "Siena-Grosseto" verso le colline boscate, la campagna grossetana, i centri e i complessi storici come Paganico, Civitella Marittima e l'Abbazia Ardenghesca.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare l'integrità percettiva del centro murato di Civitella Marittima, del poggio su cui sorge coronato da aree boscate e residui oliveti, degli scenari da esso percepiti e le visuali panoramiche che lo riguardano.</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, 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 vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno degli insediamenti;</li> <li>– i tratti della S.S. 223 "Siena-Grosseto" caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore, ...) la qualità percettiva delle visuali.</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 le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e da punti di belvedere accessibili al pubblico;</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>– 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;</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 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> <li>– definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore mantenendo libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico;</li> <li>– migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo: evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado, garantendo interventi volti al corretto inserimento dei guard-rail (materiali e tipologia);</li> <li>– regolare, in funzione dei contesti attraversati, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da</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 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> <p>4.c.4. Lungo il percorso della superstrada Siena-Grosseto gli interventi di trasformazione sono ammessi anche a condizione che recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; relativamente ad interventi edilizi di ricostruzione di edifici demoliti, non generino incremento dell'ingombro visivo.</p> <p>4.c.5. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.</p> <p>4.c.6. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p>

		fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso le colline boscate, la campagna grossetana, i centri e i complessi storici.	
--	--	---	--