

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			
9053004	90436	9053004_ID	D.M 10/12/1975 G.U. 10 del 1976	GR	Capalbio	2382,73	20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei	a	b	c	d
denominazione		Il centro abitato e zona circostante del comune di Capalbio.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende il bellissimo comprensorio, visibile dalla strada statale Aurelia, di colline coperte di macchia e coltivate a ulivi, culminanti con l'antico storico abitato di Capalbio. La posizione dominante del paese, cinto dalle antiche mura castellane, con torri e rocca, configura nel contesto collinare, degradante verso il mare, un particolare caratteristico aspetto della campagna maremmana. La bellezza panoramica della zona è da considerarsi, oltre che per la tipica vegetazione di uliveti, boschi di querce e macchia maremmana, anche e soprattutto per il caratteristico notevole abitato di Capalbio, che costituisce il maggior punto focale di questo quadro ambientale, apparendo isolato, puro ed incontaminato, sul manto boscoso dei monti, dalla strada a mare.									

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	Contesto collinare degradante verso il mare.	L'area comprende i rilievi di Capalbio, costituiti da litotipi calcarei e filladici del Dominio Toscano, in contatto tettonico con le argilliti della Formazione di Sillano. Le colline più basse sono costituite da conglomerati poligenici del Messiniano e da depositi marini (Arenarie di Ponsano) del Miocene inf.-medio ('Epiligure Tirrenico' auctt.). Questo contrasto di litologie di diversa natura genera un'articolazione di forme dalle più aspre nelle filladi alle più dolci, che degradano progressivamente verso la piana alluvionale. Evidenze di carsismo epigeo sono riscontrabili laddove affiora il calcare cavernoso.	Franosità moderata concentrata lungo le valli impostate sui rilievi filladici a nord dell'area di vincolo. Aree a rischio idraulico molto elevato nelle pianure alluvionali. Sinkhole (voragini catastrofiche) segnalati in corrispondenza di siti dove il calcare cavernoso è sepolto sotto sedimenti quaternari. Si rilevano inoltre alcune cave dismesse di gesso nella parte sud-orientale dell'area. Le porzioni di pianura circostanti i fossi sono a rischio esondazione (il rischio è connesso ad eventuale non adeguata manutenzione delle canalizzazioni tipiche della Riforma).
Idrografia naturale		Tra i corsi idrici maggiori si evidenziano Fosso Chiarone, Fosso del Melone, Fosso della Radicata, Fosso di San Floriano.	
Idrografia artificiale		Canale della Bassa	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Tipica vegetazione di uliveti, boschi di querce e macchia mediterranea.	Esteso e continuo nucleo forestale collinare con leccete, garighe, boschi di latifoglie ed importanti boschi misti con farnetto <i>Quercus frainetto</i> , e pendici con agroecosistemi di interesse naturalistico ed elevata diversità ambientale (ad es. pascoli con grandi alberi isolati).	Permanenza delle superfici forestali con criticità legate al rischio di incendi, alla non ottimale gestione selvicolturale e ai fenomeni di abbandono delle aree a pascolo.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)		SIR/SIC 129 Boschi delle colline di Capalbio. Basse colline con prevalenza di vegetazione forestale ed importante presenza di boschi di farnetto. Nelle zone a morfologia più dolce, prevalgono pascoli con grandi alberi sparsi e seminativi, in parte abbandonati. Presenza di garighe e macchie, piccole zone umide di origine carsica, piccoli corsi d'acqua con formazioni ripariali.	Principali elementi di criticità interni al SIR/SIC: <ul style="list-style-type: none">- diffusi fenomeni di abbandono delle aree agricole e dei pascoli, nelle zone più marginali con riduzione dell'eterogeneità e minaccia di scomparsa per molte delle specie ornitiche di maggiore interesse;- rischio d'incendi, elevato nelle esposizioni meridionali;- gestione forestale non coordinata rispetto agli obiettivi di conservazione del sito;- proposta di realizzazione di un bacino a scopo irriguo e idropotabile.- pascolo in alcune aree forestali;- ipotesi di realizzazione di assi autostradali.
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Caratteristico notevole abitato di Capalbio, cinto da antiche mura castellane con torri e rocca.	L'antico centro storico di Capalbio, arroccato tra i boschi sulla sommità di una collina, è cinto da mura merlate quattrocentesche con camminamento di ronda e torri, ed ha al suo interno un tessuto edilizio intatto con pregevoli emergenze architettoniche tra le quali la Porta, l'Arco Santo, la Rocca e la chiesa di San Nicola. La sua conformazione e la sua posizione orografica lo rendono un'emergenza visuale apprezzabile dal territorio conterminare fino alla linea costiera.	La recente espansione edilizia, residenziale, turistica, e produttiva nata a sud del paese, seppur completamente separata dall'insediamento originario, costituisce una alterazione nella percezione dell'emergenza visuale dell'abitato di Capalbio che non appare più come elemento isolato nel contesto naturale circostante. Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico del centro storico di Capalbio, che costituisce un'emergenza visuale nel comprensorio delle colline percepibile dalla viabilità costiera. Tuttavia, in alcuni edifici del centro storico, si riscontrano alterazioni dovute ad interventi inappropriati (improprie sostituzioni di infissi, modifica rapporti tra pieni e vuoti con allargamenti e tamponamenti delle aperture originarie, uso inappropriato di tecniche di finitura, realizzazioni tettoie e terrazze non idonee al contesto edilizio), che alterano la singolare omogeneità architettonica del tessuto edilizio. Intorno al centro storico si trova un tessuto insediativo di matrice ottocento novecentesca, che in alcuni punti dovrebbe essere riqualificata. L'espansione del secondo novecento si è sviluppata lungo la strada Provinciale n. 63 con tipologie
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		Presenza di alcuni tratti di strade, mulattiere e sentieri che riprendono il tracciato dell'antica viabilità presente nel Catasto Leopoldino.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

Paesaggio agrario	Uliveti.	Il paesaggio rurale compreso in quest'area si articola in una parte pianeggiante e una collinare. La prima è caratterizzata dall'associazione tra seminativi, uliveti specializzati e vigneti, esito di trasformazioni recenti del tessuto colturale storico tradizionalmente composto da monocolture erbacee per lo più nude, talvolta punteggiate da alberi sparsi. La parte collinare è coperta prevalentemente da bosco di querce e macchia mediterranea che ha mantenuto inalterati i propri confini netti e geometricamente definiti rispetto ai coltivi di piano. La sella tra i due rilievi collinari principali è occupata da uliveti in sesto tradizionale anche molto fitti che circondano il centro storico di Capalbio, rispetto al quale sono strettamente interrelati sul piano morfologico-percettivo.	a palazzine e villini isolati di limitate dimensioni e caratteristiche architettoniche di modesta qualità. Rischi eventuali possono essere connessi ad una inadeguata manutenzione delle tipologie edilizie e colturali.
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Capalbio costituisce il maggior punto focale del quadro ambientale visibile dalla S.S.Aurelia e dal mare.	Il pregevole complesso panoramico risulta apprezzabile da numerosi punti di vista e belvedere pubblici, tra cui la strada statale Aurelia, la SP n.63 e la rete viaria interna. Pregevoli viste sono apprezzabili anche da aree pubbliche di belvedere e dal camminamento di ronda all'interno dell'antico centro sul territorio contermini.	Permanenza del valore del pregevole complesso panoramico apprezzabile da numerosi punti di vista. Rischi eventuali possono essere connessi a nuove edificazioni, ristrutturazioni, o riqualificazioni con caratteri inadeguati che alterano la godibilità del bene. Ulteriore rischio può essere connesso ad eventuale inadeguato mantenimento degli assetti colturali e forestali.
Strade di valore paesaggistico		Nel territorio numerosi percorsi storici corrispondono alle attuali infrastrutture di maggior percorrenza e mantengono un elevato valore panoramico.	

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Conservare i caratteri geomorfologici e ridurre il rischio idrogeologico.	1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a individuare i fenomeni di sinkhole presenti nell'area di vincolo.	1.c.1. 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.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare l'integrità della matrice forestale ed in particolare dei boschi di farnetto. 2.a.2. Conservare gli agroecosistemi, con particolare riferimento ai pascoli e seminativi con grandi alberi camporili.	2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - assicurare una ottimale gestione selvicolturale della vegetazione forestale ed una efficace difesa dagli incendi estivi. - assicurare una gestione conservativa dei nuclei forestali a farnetto; - assicurare il mantenimento degli agroecosistemi e delle aree pascolive di gariga; - Individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta. 	2.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela dei boschi di farnetto. 2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano 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.a.3. Conservare i livelli di naturalità diffusa e i caratteri costitutivi del SIR/SIC 129 Boschi delle colline di Capalbio.	2.b.2. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, in relazione al SIR/SIC assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia.	2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro storico di Capalbio nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, anche al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Capalbio 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. 3.b.2. Riconoscere i caratteri morfologici della struttura urbana storica e storico-architettonici del centro storico. 3.b.3. Riconoscere il sistema delle relazioni tra centro storico e contesto paesaggistico anche al fine di definire le aree di margine, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva. 3.b.4. Individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto ed a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica. 3.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici, anche 	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico e dell'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 ; - sia garantito, in presenza di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni, sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - 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 e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

		<p>attraverso esemplificazioni di particolari costruttivi ricorrenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico esistente; - 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. 	
	<p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine del centro storico di Capalbio, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e rappresentando progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, in coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale; - i coni visivi che si aprono verso la 'città storica', con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando in particolare gli interventi che possono "erodere" maglie agrarie ancora riconoscibili; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il 	<p>3.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di integrazioni/completamenti/espansioni edilizie sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti dei i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>); - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi pubblici o di uso pubblico da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica).

		paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;	
3.a.3. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra il territorio aperto e il centro storico.	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, tracciati ...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico, nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;- 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 architettoniche da essi connessi e i luoghi aperti.	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 la 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;- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;- 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 naturalità e di ruralità) del contesto;- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.	
3.a.4. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale salvaguardandone le relazioni morfologico-percettive con il centro storico di Capalbio.	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.10. 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">- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;- gli assetti colturali relativi in particolare agli oliveti storici che circondano il centro abitato di Capalbio. <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">- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;	<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">- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);- 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, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <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">- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali;- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, e assicurando la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico degli edifici, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	<p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.9. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, 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.</p> <p>3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare le visuali che si aprono verso l'abitato di Capalbio dalla strada Aurelia, dalla SP 63 e dalla rete viaria interna e quelle che dall'abitato di Capalbio (strade di accesso, viabilità interna, piazze, etc.) si aprono verso la vallata sottostante fino al mare.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro di Capalbio e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare 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.</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 da e verso l'abitato di Capalbio - 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; - 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 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio; - non modifichino il profilo e la forma dell'insediamento di Capalbio così come percepita dalla costa e dalla viabilità (ivi inclusa la ferrovia). <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 abitato. 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 suddette 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>produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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; - 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...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche,...) - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e degli accessi, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti. 	
--	--	--	--