



sezione 4

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

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			
9053265	90474	9053265_ID	D.M. 14/02/1959 – G.U. n. 65 del 1959	GR	Orbetello	166,68	20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei	a	b	c	d
denominazione		Zona della collina di Ansedonia, sita nel territorio del comune di Orbetello.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con i resti romani della città di Cosa esistenti sulla sommità della collina e la sua vegetazione, oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama costituito dall'Argentario, dall'isola di Giannutri, dalla Feniglia e dalla pianura maremmana.									

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	L'area comprende il promontorio di Ansedonia, costituito da Calcare Cavernoso, e compreso nell'area carsica dei Monti di Orbetello. Il rilievo è caratterizzato da tracce di carsismo superficiale (doline) e ipogeo (Grotta Sopra il Taglio di Ansedonia). La costa lungo il promontorio è alta e rocciosa, mentre nel tratto orientale diventa bassa e costituita da spiaggia attuale e da depositi sabbiosi eolici a dune fisse, in gran parte rimaneggiati dalla presenza antropica. Nella zona retrostante alla spiaggia, al confine con Capalbio, è presente una piccola area umida percorsa dal canale della Tagliata.	Falesie soggette a dissesti; aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (ripide scarpate), soprattutto lungo le falesie del Promontorio di Ansedonia, soggette a crolli (presenza di un corpo di frana inattiva vicino a Torre San Biagio). Aree interessate da cuneo salino e da stress idrico (eccessivi emungimenti). Antropizzazione della riva.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		Presenza delle imponenti opere idrauliche della Tagliata Etrusca (realizzata mediante scalpellamento della roccia viva), legata presumibilmente all'emissione delle acque dall'ampia laguna, ridotta oggi all'estensione del lago di Burano. A fianco del canale si trova l'imbocco dello Spacco della Regina, fenditura carsica che svolgeva la funzione di drenaggio prima di essere ostruita da frane e sostituita dalla Tagliata.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Vegetazione degli ambienti costieri rocciosi con habitat e specie di interesse conservazionistico. Presenza di relittuali zone boschive, di macchia/gariga e aree umide costiere mosaicate in un territorio fortemente urbanizzato. Agroecosistemi tradizionali con olivi monumentali.	Promontorio fortemente alterato dallo sviluppo urbanistico residenziale e relativa densa rete stradale. Presenza di elevato carico turistico estivo anche con riferimento al breve tratto di costa sabbiosa.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Permanenza dei resti romani della città di “Cosa” sulla sommità della collina.	Sulla sommità della collina vi è la presenza delle antiche vestigia della colonia romana di Cosa, fondata nel 273 a.C. e, ai piedi del promontorio, del Portus Cosanus. Nell'area archeologica di Cosa, ubicata sulla in posizione strategica, è ancora possibile apprezzare le imponenti mura, le vestigia dell'arx, del foro, della centuriazione con le case dei coloni. Il Portus Cosanus, costruito attorno al 170 a.C., conserva ancora alcuni pilastri dei moli di attracco. Esempio unico di urbanistica di periodo medio repubblicano, l'area archeologica di Cosa comprende non solo l'abitato cinto dalle mura di inizio III secolo a.C., ma anche il suburbio con le necropoli disposte ai lati del diverticolo dell'Aurelia e il porto della Tagliata (un'interessante opera di ingegneria idraulica romana realizzata probabilmente per impedire l'insabbiamento del porto, al cui scopo fino ad allora veniva usata la fenditura naturale detta Spacco della Regina. Quest'ultima, ancora visitabile e luogo molto suggestivo, ha grande valore storico, naturalistico ed estetico percettivo).	L'area di valore storico-archeologico nel suo insieme, seppur di notevole valore, appare non adeguatamente valorizzata, in quanto non attrezzata, poco segnalata e con la presenza nel suo intorno di edifici caratterizzati da scarsa qualità architettonica e da inadeguato inserimento nel paesaggio Rischi eventuali possono essere connessi ad una eventuale inadeguata manutenzione dei beni archeologici, o a manomissione degli stessi. Ulteriore rischio può essere connesso ad eventuali non adeguati interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'area di Portus Cosanus. L'abitato di Ansedonia, seppur a bassa densità edilizia e per lo più immerso nel verde della macchia mediterranea costiera, ha comunque mutato l'aspetto paesaggistico dell'area e la godibilità pubblica delle visuali panoramiche è ormai fortemente compromessa dalla quasi totale assenza di accessi pubblici dalla collina al mare (si riscontra la quasi totale assenza di discenderie pubbliche alla scogliera, viste le numerose recinzioni che delimitano le proprietà private). L'insieme degli edifici risulta poco visibile sia per l'uso di forme edilizie, che

		<p>In un contesto ambientale caratteristico del paesaggio maremmano (uliveti e macchia mediterranea), i resti archeologici consentono di ripercorrere la vita di un abitato strettamente interrelato al territorio circostante. Basti pensare al sistema di centuriazione del territorio, imperniato sugli assi del cardo e del decumano cittadini, assi generatori di uno sfruttamento intensivo della piana che vide, in un primo momento, il diffondersi di piccole case coloniche (III-II secolo a.C.), sarà solo con l'età tardo repubblicana che si assisterà ad una concentrazione latifondistica, incentrata su grandi complessi, come la Villa di Settefinestre, poste a presidio di intensive coltivazioni a vigneto e uliveto.</p> <p>Ulteriori emergenze architettoniche con forte valenza paesaggistica sono le torri costiere di S. Biagio e San Pancrazio e della Tagliata che facevano parte del sistema di difesa costiero dello Stato dei Presidi.</p>	spesso assecondano le caratteristiche del terreno, sia per il tipo di materiali utilizzati, per le altezze contenute e per la presenza di giardini e percorsi privati spesso schermati da alte siepi e muretti.
Insediamenti contemporanei		Le pendici della collina sono state occupate, a partire da gli anni '50 del '900, quasi interamente, da un insediamento, caratterizzato da ville di notevole valenza architettonica, ben curato e mantenuto.	
Viabilità storica		<p>La strada carrabile panoramica che circonda tutto il promontorio a mezzacosta offre pregevoli punti di vista verso il mare.</p> <p>Presenza della viabilità storica di accesso all' area archeologica di Cosa nel cui centro è ancora visibile la Via Sacra.</p>	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Resti di paesaggio agrario sono riferibili agli uliveti presenti sulla sommità della collina di Cosa e ad alcuni campi a seminativo adiacenti la ferrovia.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Quadro naturale di non comune bellezza avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama costituito dall'Argentario, dall'isola di Giannutri, dalla Feniglia e dalla pianura maremmana.	<p>Numerose e pregevoli visuali panoramiche sono apprezzabili dalla sommità della collina su cui sorgeva l'antica colonia romana di Cosa: da qui la vista spazia dall'Argentario al lago di Burano, ai tomboli, alla laguna di Orbetello, alla pianura maremmana, al mare e all'isola di Giannutri.</p> <p>Visuali panoramiche sono apprezzabili anche dall'area del Portus Cosanus.</p> <p>Alcuni scorci che si aprono dalla viabilità del centro insediato di Ansedonia offrono quadri panoramici di non comune bellezza.</p>	Permanenza del valore panoramico della sommità della collina su cui sorgeva l'antica colonia romana di Cosa. Le visuali panoramiche, apprezzabili dall'area di Portus Cosanus, sono sminuite da numerose linee elettriche aeree e da interventi edilizi impropriamente inseriti nel paesaggio e da un degrado diffuso dell'area stessa. Le visuali che si aprono dalla viabilità interna all'insediamento di Ansedonia sono spesso compromesse dalla presenza di recinzioni, siepi, muretti, cancelli che ostruiscono la godibilità pubblica delle bellezze 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
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare le coste rocciose caratterizzate da numerose cale, falesie e balze rocciose.	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 definire strategie, misure e regole volte a tutelare la costa caratterizzata dalla presenza di balze rocciose, falesie e cale, mantenendo i caratteri morfologici, anche attraverso la loro messa in sicurezza.	1.c.1. Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri morfologici di balze rocciose, falesie e cale.
	1.a.2. Preservare i valori geomorfologici, naturalistici, idrogeologici, paleontologici e paletnologici del carsismo ipogeo ed epigeo nonché le grotte esistenti.	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: 1.b.2. Riconoscere e descrivere i geositi e le grotte. 1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a tutelare le cavità carsiche e i caratteri del carsismo epigeo nonché le grotte in cui sono presenti depositi di interesse paletnologico e paleontologico.	1.c.2. Non sono ammessi interventi che alterino le caratteristiche geologiche, paleontologiche e paletnologiche dei geositi e delle grotte.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare le relittuali formazioni vegetali, il biotopo umido e gli agroecosistemi.	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 il mantenimento degli elementi vegetali relittuali, del biotopo umido e degli agro ecosistemi;- regolare i carichi turistici sostenibili per l'area e compatibili con l'equilibrio eco sistemico al fine di garantire adeguate forme di fruizione; orientare gli interventi connessi ai servizi e alle attività turistiche verso il rispetto dei caratteri di naturalità dei luoghi evitando ulteriori processi di artificializzazione	
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare e valorizzazione il patrimonio archeologico con particolare riferimento all' area archeologica di Cosa, estesa al suo intorno territoriale e alle aree di Portus Cosanus.	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. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.	
	3.a.2. Tutelare il sistema delle opere idrauliche della Tagliata Etrusca e Spacco della Regina.	3.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, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a tutelare gli aspetti storici, naturalistici ed estetico percettivi della Tagliata Etrusca, attraverso una adeguata manutenzione di tale sistema e opere di mantenimento e consolidamento delle pareti sia della fenditura carsica (Spacco della Regina) sia dei canali storici.	3.c.1. Non sono ammessi interventi che alterino le opere idrauliche della Tagliata Etrusca.
	3.a.3. Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione,	3.c.2. Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni

storici di collegamento, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l'intervisibilità, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i manufatti e le opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati di collegamento; - l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata alle fortificazioni sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema delle fortificazioni costiere, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - mantenere la riconoscibilità dei tracciati storici; - tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria. 	<p>costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.</p> <p>3.c.3. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.</p>
3.a.4. Salvaguardare la leggibilità e la percepibilità dell'impianto morfologico e la qualità architettonica del tessuto insediativo.	<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.5. Riconoscere i caratteri morfologici, della struttura urbana, e architettonici, degli edifici, che caratterizzano l'insediamento.</p> <p>3.b.6. Riconoscere gli spazi pubblici o di uso pubblico con particolare riferimento a strade, percorsi e accessi al mare al fine di garantirne il mantenimento e la valorizzazione.</p> <p>3.b.7. Individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali.</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con il linguaggio architettonico e le regole insediative consolidate; - assicurare un'elevata qualità progettuale degli interventi orientati verso linguaggi architettonici contemporanei, garantendone altresì il corretto inserimento in rapporto alle architetture locali; - garantire adeguate valutazioni degli impatti visivi di progetto con particolare riferimento alle soluzioni di copertura; - garantire adeguate forme del riuso al fine di non compromettere la forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie; - dimensionare correttamente le eventuali trasformazioni in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme così come percepito dal mare, dalle visuali che sia aprono dalla costa e dalla viabilità; - mantenere la fruizione e l'accessibilità degli spazi pubblici e di uso pubblico ivi incluse le strade e percorsi di accesso al mare. 	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano e qualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria e del patrimonio edilizio; - non compromettano i caratteri morfologici e la qualità architettonica del tessuto insediativo e non interferiscano con i varchi visuali che dalla viabilità pubblica si aprono verso il mare e la costa; - non compromettano l'accessibilità ai luoghi pubblici o di uso pubblico da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - siano coerenti con l'impianto originario per soluzioni formali, tecniche e materiali, caratteri tipologici, finiture esterne e cromie, sistemazioni di pertinenze; - siano conservati i valori identitari dello <i>skyline</i> dell'insediamento costiero e le visuali che si aprono dai tracciati e dal mare.

	<p>3.a.5. Conservare gli oliveti presenti sulla sommità della collina di Cosa e il tessuto agrario costituito dai campi a seminativo situati tra il promontorio e la ferrovia.</p>	<p>3.b.9. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incentivare e mantenere gli oliveti storici presenti sulla collina di Ansedonia; - mantenere le porzioni di territorio agricolo intercluse tra il promontorio e la ferrovia per le valenze estetico percettive ed ecosistemiche che esse ricoprono; - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale. 	<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"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico 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; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica. <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"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.
<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.c.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la viabilità pubblica (ivi inclusa la ferrovia), il mare e la costa.</p> <p>4.c.2. Conservare le visuali panoramiche che si aprono dall'area archeologica di Cosa.</p> <p>4.c.3. Mantenere i punti di sosta di interesse panoramico che si aprono dalla viabilità dell'insediamento di Ansedonia.</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 punti di sosta di interesse panoramico dislocati lungo il sistema viario principale e secondario.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il promontorio, anche attraverso la salvaguardia e valorizzazione degli spazi e della viabilità pubblica, contrastando interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva e assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado - assicurare l'accessibilità alle aree panoramiche e la percepibilità delle visuali dalla viabilità attraverso la regolamentazione delle recinzioni, siepi, cancellate; - garantire la manutenzione della vegetazione (siepi di recinzione) senza compromettere l'uso delle visuali pubbliche; - valutare le strutture esistenti per la balneazione e il tempo libero al fine di ridurre l'impatto visivo; - 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 mare e la costa; - 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 	<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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. - non modifichino il profilo del promontorio così come percepito dal mare, 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. 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>

		fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni e contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso.	
--	--	---	--