

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9047012	90123	9047012_ID	D.M 01/04/1969 G.U. 104 del 1969	PT	Montecatini Terme	89,81	5 Val di Nievole e Valdarno inferiore	a	b	c	d
denominazione		Parte dell’abitato del comune di Montecatini Terme.									
motivazione		La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ha peculiare carattere di bellezza sia per la presenza di estesi giardini e parchi, sia per l'esistenza di esempi di edifici con caratteristiche architettoniche risalenti, parte alla fine del XVIII secolo, parte al periodo in cui era più viva la corrente decorativo-floreale che pur ha lasciato di sé esempi meritevoli di essere conservati quali testimonianze di un periodo di arte, fatti questi che fanno della zona in questione un complesso di cose immobili e spazi verdi, aventi valore estetico e tradizionale.									

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 un tratto di pianura ai piedi dei rilievi di Montecatini Alto e parte del centro urbano di Montecatini Terme. La zona è caratterizzata dall'affioramento di alluvioni oloceniche terrazzate e non e depositi travertinosi legati alla presenza di sorgenti termali. L'area comprende il parco termale di Montecatini Terme in cui sono presenti numerose sorgenti le cui acque risalgono sistemi di faglie sepolte dalle alluvioni.	L'area è soggetta a pericolosità idraulica media con aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra tempi di ritorno due centennali e cinque centennali.
Idrografia naturale		Fosso del Salseto e Fosso della Moto.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti Naturalistiche			
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Esempi di edifici con caratteristiche architettoniche risalenti, parte alla fine del XVIII secolo, parte al periodo in cui era più viva la corrente decorativo-floreale che pur ha lasciato di sé esempi meritevoli di essere conservati quali testimonianze di un periodo di arte. Presenza di estesi giardini e parchi.	Il centro storico di Montecatini Terme. Assumono grande valenza storica e culturale le attrezzature termali di Montecatini. Parco delle Terme e verde urbano all'interno del centro abitato di Montecatini: giardini e parco storico con alberi monumentali. Il valore storico-culturale dell'area di pianura ai piedi dell'antico nucleo di Montecatini consiste nella conservazione di significative presenze di un tessuto insediativo antico (epoche preistorica, etrusca e romana) verosimilmente legato alle già note risorse termali. Anche a partire dalla metà del settecento lo sfruttamento della risorsa termale, ha dato origine a strutture ricettive e di cura di notevole pregio architettonico che hanno dato alla città di Montecatini Terme l'attuale immagine urbana.	Permanenza dei valori con elevata frequentazione turistica e rischio di isolamento del parco rispetto alle aree verdi collinari per chiusura dell'edificato. Il valore storico artistico degli edifici situati nel centro di Montecatini hanno conservato e mantenuto le loro caratteristiche architettoniche.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
Struttura percettiva			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere Strade di valore paesaggistico		Visuali panoramiche da Via Verdi verso gli edifici delle stazioni termali e le aree a verde.	I parchi ed i giardini sono ancora presenti e costituiscono un elemento paesaggistico di fondo agli edifici ed alla viabilità sia pedonale che carrabile.

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			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti Naturalistiche -Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare i parchi e i giardini storici, l'unitarietà e le caratteristiche tipologiche di eventuali resedi, orti, parchi e giardini originari, o comunque storicizzati.	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: 2.b.1. Riconoscere: <ul style="list-style-type: none"> – le specie vegetali originarie del Parco storico, desumibili da fonti storiche; – e tutelare gli elementi arborei di rilievo interni al Parco delle Terme; – e tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti tra il parco e le aree verdi collinari, in particolare gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); – altre aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; 2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> – limitare interventi urbanistici in grado di interrompere la continuità ecologica tra il Parco delle Terme e le colline circostanti; – attivare incentivi ed azioni per il mantenimento dei parchi e giardini storici; – assicurare la manutenzione e conservazione del parco; – programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; – favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale. 	2.c.1. Non sono ammessi interventi in grado di alterare la struttura ed il valore storico, paesaggistico e naturalistico del Parco delle Terme. 2.c.2. Non è ammesso l'abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale del parco, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. 2.c.3. Negli interventi di piantumazione dovuti all'eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco; eventuali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro storico di Montecatini Terme mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale e la percezione visiva. 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità del tessuto storico di Montecatini Terme, ed i rapporti figurativi con il paesaggio collinare circostante, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere: <ul style="list-style-type: none"> – anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Montecatini Terme 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; – i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del tessuto storico di Montecatini Terme nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, (riconoscimento delle aree di margine) nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva, in particolare il parco e le Terme; – i conî, i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la città storica e il paesaggio collinare circostante. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> – conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici del tessuto insediativo; assicurare la 	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Montecatini Terme e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, 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 fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; – sia garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; – in presenza di parchi, 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 (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; – siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi

		<p>compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> – evitare l'impegno di suolo, assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso – assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapporti con le modalità insediative storiche; – incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili; – regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli esistenti. 	<p>vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Montecatini Terme e all'edificio delle terme e le relative opere di arredo; – le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, verande, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità; – l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato; – gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai; – l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti. <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; – siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); – siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del tessuto urbano; – sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; – siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami, skylines); – le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro e le aree collinari e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle Terme di Montecatini, del relativo Parco e delle strutture recettive e di cura di notevole pregio architettonico, anche nelle loro configurazioni storiche.	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>3.c.4. Per gli interventi che interessano le strutture termali, i complessi monumentali e storici e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione

		<p>3.b.3. Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, quali strutture termali, relativi parchi e giardini, strutture recettive storiche.</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle Terme e dei parchi, orti/giardini, degli altri manufatti ad esse legati, nonché delle strutture recettive storiche; – assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; – negli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) delle strutture termali orientare gli interventi che interessano i manufatti e le opere di valore storico, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; – regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli esistenti. 	<p>dei valori della tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); – l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.
	3.a.4. Conservare il valore testimoniale dei giardini e dei parchi e delle specie arboree più rare, che assicurano l'interruzione della continuità edilizia e contribuiscono all'identità dei luoghi.	3.b.5. 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"> – redigere piani di gestione e manutenzione dei parchi e dei giardini presenti all'interno del tessuto edilizio al fine di assicurarne una corretta manutenzione; – effettuare la manutenzione degli elementi arborei di corredo ai viali. 	3.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle porzioni di verde ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.
<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 	4.a.1. Conservare la riconoscibilità del tessuto storico di Montecatini Terme e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, le visuali prospettiche da Via Verdi verso gli edifici delle stazioni termali e le aree a verde, nonché da e verso il paesaggio collinare circostante.	<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 le visuali prospettiche lungo il sistema viario del centro storico di Montecatini Terme, in particolare da Via Verdi verso gli edifici delle stazioni termali e le aree a verde.</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 stradali e le visuali prospettiche che si aprono da via verdi verso gli edifici delle stazioni termali e le aree verdi; – prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione da interventi edilizi e/o infrastrutturali non integrati nel tessuto edilizio – salvaguardare le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, con l'indirizzo di una giusta valorizzazione di queste visuali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta; – 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, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati 	<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 significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</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. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.</p> <p>4.c.5. Inoltre è prescritto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e

		<p>telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</p> <ul style="list-style-type: none">– regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;– assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni;– prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;– pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.	<p>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> <ul style="list-style-type: none">- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto, privilegiando soluzioni di norma orientate dall'alto verso il basso e volte a non alterare significativamente la percezione notturna del paesaggio.
--	--	--	---