



Regione Toscana

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

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			
9052228	90509	9052228_ID	D.M.05/01/1976 G.U.33-1976	SI	Casole d'Elsa	3350,11	9 Val d'Elsa	a	b	c	d
denominazione		Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio di colline suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.									

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	Comprensorio collinare dai profili armoniosi, con alture e fondo valle. Testimonianze naturali notevoli.	La zona fa parte della dorsale della Montagnola Senese che separa il bacino di Siena dai piani alluvionali dell'alta Valdelsa. Il territorio è prevalentemente collinare con rilievi formati dal Calcare cavernoso della Falda Toscana e da rocce carbonatiche (Grezzoni, Marmi e Calcari selciferi), Scisti sericitici e Anageniti appartenenti alle Unità Toscane metamorfiche. Affioramenti di Ofioliti e di litotipi del Dominio Ligure Interno formano i rilievi ad occidente di Pievescola. Lembi di Argille azzurre e conglomerati e sabbie affiorano nella zona di S. Chimento Questa eterogeneità di litologie fa sì che i rilievi collinari presentino morfologie differenziate passando dalle quote e dalle pendenze più elevate della Montagnola a forme più dolci nei terreni liguri. Il fondovalle è costituito dalle alluvioni depositate dal F. Elsa e dai corsi d'acqua minori che scendono dai versanti. Da segnalare i depositi fluviali derivati dall'alterazione del calcare cavernoso della Montagnola le cosiddette terre rosse, accumulati ai margini pedemontani, dove ospitano discrete estensioni di castagneto da frutto, e nelle piccole conche pianeggianti interne. La zona ricade nell'area carsica della Montagnola Senese che costituisce un importante acquifero (CISS 11AR110+99MM030) alimentante le sorgenti dell'Elsa e quella del Luco oggi utilizzata dall'acquedotto di Siena. Nell'area sono presenti numerose cavità carsiche e doline, sviluppatasi prevalentemente nel Calcare cavernoso. Nelle grotte sono presenti speleotemi di diversa natura e sono stati rinvenuti reperti di origine preistorica.	Permanenza del valore geomorfologico Elemento di trasformazione l'attività estrattiva presente lungo il corso dell'Elsa davanti all'abitato di Pievescola. Cave inattive in parte rinaturalizzate lungo il versante tra Poggio all'Aquila e Poggio al Gattero.
Idrografia naturale		Fiume Elsa.	
Idrografia artificiale		La rete degli scoli ai margini dei seminativi resta a testimoniare il lavoro di bonifica nei piani della Valle dell'Elsa.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Verde dei boschi incontaminato.	Continua matrice forestale collinare a prevalenza di leccete, querceti e, secondariamente castagneti, anche da frutto, solo sporadicamente interrotta da agroecosistemi collinari di interesse naturalistico, arbusteti ed ex coltivi. Presenza di interessanti ambienti carsici ipogei. Pianura alluvionale del Fiume Elsa con matrice agricola dominante ed ecosistemi fluviali con habitat ripariali.	Permanenza del valore naturalistico e paesaggistico, con fenomeni di abbandono delle attività agricole tradizionali  Principali elementi di criticità interni al SIR/SIC: <ul style="list-style-type: none"><li>- riduzione delle attività agro-pastorali tradizionali con perdita di ambienti e specie di elevato valore conservazionistico;</li><li>- abbandono dei castagneti da frutto;</li><li>- presenza di bacini estrattivi marmiferi, attivi o abbandonati;</li><li>- locali situazioni di degradazione degli ecosistemi fluviali, per fenomeni di inquinamento fisico (discariche di cava);</li><li>- gestione forestale non sempre adeguata agli obiettivi di conservazione del sito;</li><li>- distruzione dei muretti a secco e cessazione delle operazioni di manutenzione.</li></ul>
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)		SIR/SIC 89 Montagnola Senese. Rilievo collinare a matrice forestale dominante boschi di leccio e forteti, boschi di latifoglie termofile (roverella e cerro) e mosofile (castagneti cedui e da frutto). Presenza di arbusteti, praterie secondarie, aree agricole, corsi d'acqua, garighe su calcare e su affioramenti ofiolitici a costituire un'area ad elevata diversità ambientale.	
Struttura antropica			
Insedimenti storici	Complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale. Cospicua rete viaria dalle dimensioni tradizionali, che costituisce di per sé opera d'arte per l'armonico snodarsi dei	Sistema insediativo storico caratterizzato da una struttura insediativa rarefatta, originata da un appoderamento rado con piccoli aggregati agricoli (tra i quali Pietralata, Maggiano, Quegna) facenti capo a ville-fattoria (tra le quali la Suvera, S.Chimento, Lucerena), a pievi ed altri	Il valore storico, architettonico e paesaggistico permane, ma il patrimonio edilizio storico è investito da due fenomeni opposti: da un lato abbandono e degrado soprattutto negli aggregati minori (come a Pietralata e a Maggiano); dall'altro, deruralizzazione del patrimonio edilizio con la trasformazione degli edifici e degli

	tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.	edifici religiosi (tra cui la pieve di Marmoraia, e Santa Fiora) e al nucleo principale di Pievescola.	aggregati colonici in residenze, in seconde case, in agriturismi e R.T.A., anche con incrementi volumetrici e alterazione degli spazi agricoli pertinenziali, delle aie e dei resede trasformati in giardini dotati di recinzione, anche con privatizzazione della viabilità minore.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Lungo gran parte della viabilità rurale e lungo la strada provinciale di Montemaggio permangono i tradizionali muri a secco. Da segnalare la S.P. di “Montemaggio” N°101 e la S.S. “Traversa Maremmana” N°541 individuate dal PTC come tracciato di “interesse paesistico europeo”.	L' intensa attività di edilizia residenziale che ha interessato la frazione di Pieve Scola, rischia di marginalizzare l' insediamento storico con perdita della sua riconoscibilità. Capannoni ad uso produttivo sono diffusi secondo una logica abbastanza casuale nei piani dell'Elsa sottostanti l'abitato lungo la strada statale N° 541 “Traversa Maremmana.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Di alto valore paesaggistico è la relazione, storicamente persistente, tra copertura boschiva estesa e compatta e isole coltivate che ne interrompono la continuità. I boschi sono prevalentemente quercini con brani di castagneto da frutto in cui si aprono appezzamenti poderali coltivati per lo più a seminativo semplice, con permanenza di alberi isolati o a gruppi. Sporadica ma rilevante la presenza, in prossimità dei nuclei poderali, di colture arboree (olivi). Alle quote collinari le insulae formano il tessuto agrario tipico dei poderi della zona, con la coltivazione a campi chiusi, molto spesso delimitati da muretti realizzati con il materiale di risulta degli antichi dissodamenti. Negli ambiti contigui al corso dell'Elsa e dei suoi affluenti, la vegetazione ripariale, le siepi, le alberature a filari, a gruppi e isolate e la viabilità campestre costituiscono elementi di valore per il disegno del paesaggio agrario.	Permane l'alto valore paesistico delle sistemazioni stradali con muri a secco. Elemento di criticità è, in molti tratti, la loro cattiva manutenzione: sono spesso manomessi (asportazione di materiale lapideo), franati o aggrediti ed occultati dalla vegetazione arbustiva; mentre nella vicinanza delle residenze o degli agriturismi sono integrati nelle recinzioni delle aree pertinenziali con reti o inferriate. Elementi di criticità, alle quote più elevate, sono l'espansione del bosco e dell'incolto che rischiano di cancellare la qualità delle isole coltivate e dei castagneti da frutto; mentre nelle zone pedemontane si assiste ad una diversificazione degli indirizzi produttivi con l'introduzione della coltura del mais e del girasole o alla riconversione dei seminativi in vigneti specializzati a rittochino. Così i muri a secco perduta la loro funzione di contenimento seguono il processo di abbandono delle “insulae” e spesso sono visibili all'interno della vegetazione arbustiva. L'inserimento di ampie recinzioni a protezione dei fondi a volte costituisce elemento di connotazione negativa, per la soluzione di continuità che genera nella percezione visiva dell'ampio mosaico agrario.
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico.	Il paesaggio è caratterizzato dal grande impatto visivo della mole della Montagnola, con i rilievi collinari che degradano verso il fondovalle dell'Elsa e del Rosia. Di alto valore figurativo è la relazione visiva tra la pianura storica bonificata, con la gerarchia di colture, percorsi, canali e alberature in filare, la fascia pedecollinare, che conserva sistemazioni agrarie di impianto storico, tradizionali muri a retta e terrazzamenti, e alle quote più elevate i rilievi densamente boscati della Montagnola, interrotti dalle tipiche isole coltivate; tutto permeato da insediamenti storici di notevole valenza estetico-percettiva (nuclei agricoli, pievi, castelli, ville, fattorie, edifici rurali).	Permane il grande impatto visivo della mole della Montagnola e dei degradanti rilievi collinari; conservate le ampie visuali che si aprono sulla Val d'Elsa.
Strade di valore paesaggistico		Ampie visuali sulla Val d'Elsa si aprono da Quegna e da Pietralata. Di eccezionale valore paesistico la viabilità principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi dell'area di vincolo: la S.P. di “Montemaggio” N°101 e la S.S. “Traversa Maremmana” N°541, individuate dal PTC come tracciato di “interesse paesistico europeo”.	Elemento di degrado è costituito dai numerosi pali e tralicci Enel, a cui si aggiungono gli impianti della telefonia mobile, che modificano la percezione dello spazio rurale, alterando ed ostacolando la visione panoramica.

**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 geomorfologica del territorio.  1.a.2. Conservare e tutelare l'insieme dei fenomeni carsici superficiali e ipogei, insieme ai rilevanti valori paesistici che esprimono.  1.a.3. Conservare i caratteri geomorfologici del fondovalle della Montagnola, migliorando la compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive marmifere.	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:  1.b.1. Individuare: - gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza dei fenomeni carsici superficiali e ipogei, e definire indirizzi e prescrizioni per la loro tutela e valorizzazione; - mantenere i caratteri naturali delle cavità ipogee; - individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.  1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - garantire, in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari, adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi; - assicurare, in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno, la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo; - tutelare e valorizzare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza dei fenomeni carsici superficiali e ipogei; mantenendo i caratteri naturali delle cavità ipogee; - limitare le attività estrattive esistenti, privilegiando l'estrazione di materiali d'eccellenza; tutelare l'area dall'apertura di nuove aree di escavazione assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale; - disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza; - verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione; conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio; - mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.	1.c.1. Non sono ammesse opere di modifica morfologica degli ipogei (come ostruzione degli ingressi, riempimenti, ecc) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione e all'eventuale uso turistico- didattico.  1.c.2. Nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.
	1.a.4. Tutelare, il sistema idrografico naturale e artificiale composto dal fiume Elsa e dal sistema dei canali di bonifica.	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:  1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - assicurare la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico, anche quale presidio idrogeologico del territorio; - favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico; - conservare le aree di pertinenza del sistema delle acque evitandone l'impovertimento della vegetazione ripariale, anche al fine di mantenerne le caratteristiche estetico-percettive; - evitare gli interventi che possono compromettere la funzionalità idrogeologica dei fossi e torrenti, e ridurre le relative dotazioni ambientali di valore paesaggistico;	1.c.3. Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità: - le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono essere realizzate anche con tecniche di ingegneria naturalistica; evitando l'impovertimento della vegetazione ripariale; - la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- nel fondovalle conservare il disegno del suolo proprio delle sistemazioni della bonifica, con la rete scolante e l'orditura dei campi.</li> </ul>	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)	2.a.1. Mantenimento e recupero dei castagneti da frutto.  2.a.2. Mantenimento delle attività agricole tradizionali collinari.  2.a.3. Miglioramento complessivo della qualità ecologica degli ecosistemi forestali e della continuità della vegetazione arborea ripariale.	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco;</li> <li>- definire misure contrattuali per il mantenimento delle attività agricole tradizionali e delle attività di manutenzione dei castagneti da frutto (coltivazione, difesa da fitopatologie, ecc.);</li> <li>- attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale;</li> <li>- disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su ex coltivi e pascoli.</li> </ul>	2.c.1. Non sono ammessi interventi di rimboschimento in ambito collinare su ex coltivi e pascoli.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR/SIC n.89 Montagnola Senese.	2.b.2. 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, in relazione al SIR/SIC assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia.	
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), nonché l'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica; mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuclei, gli aggregati, le emergenze architettoniche degli edifici specialistici delle ville, e delle fattorie, l'edilizia di matrice rurale e la viabilità storica ed il sistema delle relazioni gerarchico-percettive che tra essi intercorrono;</li> <li>- il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), riconoscendo il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area ad essi fortemente interrelata, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- individuare l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore dell'insediamento/bene storico al quale si riferisce;</li> <li>- riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici, e le loro relazioni con il contesto paesaggistico;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante;</li> <li>- riconoscere gli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico, orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e il loro intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, anche al fine di una loro valorizzazione;</li> <li>- orientare gli interventi nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica degli insediamenti storici verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del nucleo di Pievescola e degli aggregati, e dell'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici 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 e con i valori espressi dall'edilizia storica locale;</li> <li>- siano garantite 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;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico;</li> <li>- in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nell'insediamento storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi)</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico;</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;</li> <li>- 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 l'insediamento storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul>

		<p>patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, dei corredi funzionali e decorativi, e degli accessi;</li> <li>- limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli 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, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati;</li> <li>- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo rispetto ai caratteri dell'insediamento storico;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree ancora libere, delle aree a verde a margine dell'edificato e intercluse in esso;</li> <li>- evitare la monofunionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali.</li> </ul>	
	<p>3.a.2. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville - fattoria (tra le quali la Suvera, S.Chimento, Lucerena), e le relative sistemazioni esterne nella loro configurazione storica, nonché l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.</p> <p>3.a.3. Tutelare gli i complessi e gli edifici specialistici (tra cui la pieve di Marmoraia, e Santa Fiora), gli altri edifici e manufatti di valore storico-paesaggistico e l'edilizia rurale storica.</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>3.b.3. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le emergenze storico-architettoniche (ville, ville-fattoria, fattorie fortificate, edifici specialistici, complessi e manufatti di valore storico architettonico ed edilizia rurale storica), i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra i complessi padronali (ville, ville-fattoria,...), gli edifici rurali, la viabilità storica e la campagna;</li> <li>- gli elementi incongrui non correttamente inseriti nel contesto, che arrecano disturbo alla percezione dei beni.</li> </ul> <p>Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore del insediamento/bene storico al quale si riferisce.</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la</li> </ul>	<p>3.c.2. 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 tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere, e in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi;</li> <li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li> </ul>

		<p>conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale, con i manufatti ad essi collegati (es. per le ville cappelle, limonaie e altri annessi) e dei relativi parchi, orti e giardini storici; in ciò mantenendo la riconoscibilità delle relazioni tra i complessi padronali, le case coloniche, la viabilità storica e la campagna;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano manufatti e opere di valore storico, aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;</li><li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree pertinenziali; anche disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare frammentazioni interne, cesure con il territorio agricolo ed inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</li><li>- assicurare la conservazione di parchi e giardini storici, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dell'unitarietà di resedi, orti, aree di pertinenza originari, o comunque storicizzati;</li><li>- incrementare il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado o elementi incongrui;</li><li>- assicurare l'accessibilità dei luoghi storici o che abbiano carattere identitario per le comunità locali.</li></ul>	
<p>3.a.4. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.</p> <p>3.a.5. Valorizzare la rete sentieristica.</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>3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti ( soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi);</li><li>- conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti;</li><li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li><li>- 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 dei tracciati con gli insediamenti e i luoghi aperti;</li><li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri;</li><li>- privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che la realizzazione di nuovi tracciati;</li><li>- valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici.</li></ul>	<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"><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>- 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.</li></ul>	
3.a.6. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione,	3.c.4. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono garantire	

	<p>impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.</p> <p>3.a.7. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio rurale e naturale;</li> <li>- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi "identitari locali", matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;</li> <li>- i coni visivi che si aprono verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso.</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva;</li> <li>- controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storico-architettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici);</li> <li>- contenere i processi di nuovo consumo di suolo incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente;</li> <li>- garantire la conservazione dei margini urbani storicizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano;</li> <li>- contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici;</li> <li>- riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e 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..);</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti;</li> </ul> </li> <li>- nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare significativamente i caratteri</li> </ul>	<p>che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia assicurata 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> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	--	--	---



		<p>morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- migliorare l'inserimento paesaggistico (percettivo e ambientale) degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, anche attraverso schermature arboree.</li><li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li></ul>	
3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati nella fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola da insule coltivate, oliveti, orti, e poderi a campi chiusi e,nella piana bonificata, dal sistema della bonifica, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici.	<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.9. Riconoscere 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 podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li><li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li><li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello funzionale;</li><li>- gli assetti colturali.</li></ul> <p>Riconoscere all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sui rilievi della Montagnola “le insule” presenti e gli appezzamenti poderali, e le aree che hanno subito processi di estensione del bosco, precedentemente coltivate;</li><li>- nelle fasce collinari e pedecollinari gli ambiti della “tessitura agraria di impianto tradizionale con le coltivazioni a campi chiusi, e la presenza dell'olivo ” (forma e opere) insieme al loro grado di conservazione;</li><li>- nella pianura le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica: manufatti e opere idrauliche, opere di contenimento sui fossi, viabilità interpodereale e colture tradizionali ancora esistenti.</li></ul> <p>Individuare le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.</p> <p>Riconoscere il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli).</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>- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, alle isole di coltivi, ai prati e pascoli erborati, non assimilabili a bosco;</li><li>- garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico</li></ul>	<p>3.c.6. 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 si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento</li><li>- nella pianura bonificata si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale, seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e dei canali);</li><li>- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e 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><li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.</li></ul> <p>3.c.7. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle 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 (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante;</li><li>- sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento;</li><li>- in presenza di spazi pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi;</li><li>- siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li><li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale;</li><li>- non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</li></ul> <p>3.c.8. 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</li></ul>	

		<p>del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), dei manufatti idraulici, della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale, il mosaico agricolo;</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 con il loro recupero se deteriorati;</li> <li>- siano mantenute le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, canali e scoli, evitando l'impoverimento della vegetazione ripariale;</li> <li>- tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto;</li> <li>- promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetto idraulico-colturali), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;</li> <li>- tutelare il patrimonio rurale sparso e aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, mulini, essiccatoi, filande etc.);</li> <li>- favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico.</li> </ul>	<p>esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</p> <p>3.c.9. 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-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul> <p>3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p><b>4 – Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Tutelare l'impatto visivo della Montagnola, con i rilievi collinari che degradano verso il fondovalle dell'Elsa e dei suoli affluenti; conservando il rapporto figurativo tra il fondovalle bonificato, le aree pedecollinari con le tipiche sistemazioni agrarie a corona degli insediamenti storici, e i rilievi con le insule coltivate che interrompono le dense coperture boschive.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva dell'articolato sistema di pievi, fattorie, ville, aggregati di comunità agricole che si è sviluppato in epoca medioevale, sui rilievi collinari, e degli scenari da essi percepiti (bellissime le visuali che si aprono da Pietralata e da Quegna sulla Val d'Elsa), nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti.</p> <p>4.a.3. Salvaguardare il valore paesistico della viabilità principale e secondaria (la S.P. di "Montemaggio" N°101 e la S.S. "Traversa Maremmana" N°541), per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ambiti ad elevata intervisibilità: coni ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso " il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree pedecollinari coltivate, da e verso i piani e il fondovalle alluvionale;</li> <li>- i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.S. "Traversa Maremmana", e la S.P. "del Montemaggio" e all'interno degli insediamenti storici, in particolare da Quegna e Pietralata;</li> <li>- i paesaggi di alto interesse panoramico creati dall'impatto visivo del contatto tra la fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola con il fitto bosco, le insule coltivate, gli oliveti, i poderi a campi chiusi; e il fondovalle con le sistemazioni larghe e scandite della bonifica; insieme al sistema insediativo storico che caratterizza tali paesaggi.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i coni ottici fruibili, i tracciati e i luoghi connotati da maggiore</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. 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>visibilità degli scenari, da e verso “ il complesso morfologico della Montagnola”, da e verso le aree collinari e pedecollinari coltivate, da e verso la pianura bonificata, salvaguardare e valorizzare i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la linearità percettiva degli insediamenti storici, degli scenari da essi percepiti, nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti;</li> <li>- conservare i punti di sosta di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità;</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>- assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli, ....), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche; e di minimizzare ( misure di mitigazione, limiti di altezza,..) l'interferenza visiva 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>- mitigare l'impatto costituito dai numerosi pali e tralicci Enel già esistenti, che modificano la percezione dello spazio rurale, alterando ed ostacolando la visione panoramica;</li> <li>- promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore, mantenendo libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico</li> <li>- regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami;</li> <li>- migliorare sotto l'aspetto estetico percettivo le aree di escavazione, attive e dismesse, valorizzando quelle storiche.</li> <li>- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.</li> </ul>	
--	--	--	--