

# TRIBUNALE DI SIENA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare n° 120/2024

*Contro*

G.E: Dott.ssa Marta Dell'Unto

CTU: P. I. Marta Lusini











## **SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI**

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42  
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO  
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1  
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

**VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)**

### **ZONE DELLA "TOGNAZZA" E "FONTEBECCI" IN COMUNE DI MONTERIGGIONI**

**CODICE REGIONALE:** 9052253  
**CODICE MINISTERIALE:** 90538  
**GAZZETTA UFFICIALE:** N. 56 DEL 4 MARZO 1966

**PROVINCIA:** SIENA  
**COMUNE:** MONTERIGGIONI

**GIUGNO 2012**

## MOTIVAZIONE

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana.

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Tali zone sono delimitate nel modo seguente: dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecci", punto di partenza.

**SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO \***

<b>A</b>	dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la Statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della strada vicinale del Giardino
<b>B</b>	e lungo questa fino alla strada campestre della Vecchia Stazione
<b>C</b>	lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi
<b>D</b>	da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della strada comunale delle badesse in prossimità del cimitero di Uopini
<b>E</b>	quindi in direzione nord, lungo la strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120
<b>F</b>	poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso"
<b>G</b>	e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota"
<b>H</b>	risalendo detto fosso fino alla strada per il podere "Cerro"
<b>I</b>	e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica
<b>L</b>	da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni"
<b>M</b>	seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2
<b>N</b>	quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecci", punto di partenza

**NOTA**

La restituzione cartografica (perimetrazione sulla base della CTR in scala 1:10.000) è stata realizzata tenendo conto anche delle indicazioni emerse durante i tavoli tecnici tenutisi negli anni 2008 e 2009 presso la sede della Regione Toscana, ai quali hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici di Siena e Grosseto), Regione Toscana, Consorzio LaMMA.

\* Al fine di ottenere una più agevole descrizione del perimetro, nell'elencazione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione degli elementi perimetrali si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo *Identificazione dell'area vincolata*.



## TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 4 FEBBRAIO 1966

### ***Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena).***

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 7 novembre 1963, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Monteriggioni (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana;

decreta:

le zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena) dette "Tognazza" e "Fontebecci" hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tali zone sono delimitate nel modo seguente: dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord,



fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecci", punto di partenza.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Monteriggioni provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addi' 4 febbraio 1966

**TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO NELLA G.U.**

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI SIENA

*Estratto del verbale dell'adunanza del giorno 7 novembre 1963*

L'anno millenovecentosessantatre il giorno 7 del mese di novembre, previa regolare convocazione, si è riunita alle ore undici presso la sede della Soprintendenza ai monumenti e alle gallerie di Siena, la Commissione per la tutela delle bellezze naturali per la provincia di Siena, per deliberare a norma della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulle seguenti proposte all'ordine del giorno:

*(Omissis).*

2) MONTERIGGIONI - Vincolo delle zone ubicate in prossimità delle località Fontebecci e Tognazza.

*(Omissis).*

**LA COMMISSIONE**

Riscontrato che le zone della Tognazza e Fontebecci in comune di Monteriggioni hanno notevole interesse pubblico in quanto formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare delle statali Cassia e Chiantigiana,

**Delibera**

All'unanimità l'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 1, n. 4 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulle zone sopra precisate, delimitate dai seguenti confini: dalla località Fontebecci seguendo in direzione nord-est la Statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della strada vicinale del Giardino e lungo questa fino alla strada campestre della vecchia stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena-Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest, risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56, 57 del foglio 90 fino all'incontro della strada comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al fosso e lungo questo fino ad incontrare il fosso della Ruota. Risalendo detto fosso fino alla strada per il podere Cerro e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest lungo la strada campestre fino al Fosso Legni. Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e a sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località Fontebecci, punto di partenza.

*(Omissis).*

Il presidente: CANTUCCI

Il segretario: GIUSTARINI

Il soprintendente: CARLI

(1633)

 Regione Toscana	<b>sezione 4</b>	<b>art.136 D.Lgs. n. 42/2004</b>	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
--	------------------	--	---

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione dellimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04
9052253	90538	9052253_ID	D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a	SI	Monteriggioni	182,26	14 Colline di Siena	a b c d
denominazione Le zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena) dette Tognazza e Fontebecci.								
motivazione [...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle statali Cassia e Chianigiana.								

**B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE**

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori  dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	Paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline.	Rilievi collinari costituiti da litotipi sabbiosi, argillosi e ciottolosi.	Instabilità dei versanti collinari per la natura dei suoli.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi.	Agroecosistemi e nuclei forestali relittuali in un paesaggio periurbano di Siena fortemente urbanizzato ed infrastrutturato.	Assente o ridotta permanenza dei valori con criticità legate a: - elevato sviluppo di insediamenti produttivi e residenziali con forte alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici; - elevata densità della rete stradale;
Area di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			- scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità, diffusione di robinieti, frammentazione e rischio di incendi.
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	Rustici poderi e dalle antiche ville.	Sistema insediativo storico di crinale disposto lungo la Via Cassia e la Via Chiantigiana e appartenente alle Masse di Siena. Costituito prevalentemente da ville signorili con parchi e giardini (Monte Celso, Montarioso, etc.), chiese (S. Dalmazio, etc.) e altri edifici rurali, che formavano piccoli aggregati, perfettamente integrati con il contesto agricolo circostante. Sono presenti muri in pietra lungo la viabilità principale.	Dalla metà del Novecento la Via Cassia nel tratto che collega Siena con Monteriggioni ha funzionato come uno dei principali assi di espansione urbana a nord della città. Si tratta di processi di urbanizzazione avvenuti in modo episodico che hanno inglobato il sistema storico insediativo creando una sorta di "periferia anonima" lungostrada, formata da nuclei urbani pressoché continui, tra loro indipendenti, caratterizzati da una forte varietà tipologica e architettonica (villette, condomini, capannoni industriali, supermercati), con scarsa presenza di servizi, che tende a diffondersi anche sui versanti collinari di maggiore panoramicità. A ovest della Via Cassia sono maggiormente presenti aree produttive (Tognazza), mentre aumenta il carattere residenziale avvicinandosi a Siena e sulla Via Chiantigiana (come ad esempio Belverde). Il passaggio della superstrada Firenze-Siena con il suo raccordo e il nuovo sistema di svincoli accompagnati da nuovi tracciati viari (come ad esempio la tangenziale nord-ovest di Siena che qui si raccorda alla via Cassia e Chiantigiana), creano un ulteriore senso di disordine all'area. Anche i parchi e giardini delle ville storiche rimangono come episodi decontestualizzati entro il tessuto urbanizzato, perdendo quasi ogni rapporto con le aree agricole rimaste.
Insedimenti contemporanei		I tracciati della S.S. N°2 "Cassia" e della S.S. N°222 "Chiantigiana" sono già citati nell'elenco delle nove "vie et strate principales" della Repubblica Senese. La via Francigena e le infrastrutture specialistiche ad essa connesse (presenza dei tracciati integrativi al percorso principale), viabilità storica minore e podereale di impianto storico, presenza di strade bianche.	Queste ultime si concentrano a nord dell'area a vincolo, distaccate dalla Via Cassia, e vedono la sostituzione delle colture promiscue in seminativi e la semplificazione della maglia tipica del paesaggio agrario dell'approderamento mezzadrile senese, benché permanga ancora qualche siepe al limitare dei campi. Sono inoltre presenti orti, oliveti e piccole vigne in prossimità delle residenze. Tendenza alla colonizzazione da parte delle aree boscate nelle aree marginalizzate dal passaggio delle infrastrutture e dai processi di urbanizzazione.
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		Tracce residuali del mosaico agricolo tipico dell'approderamento mezzadrile senese.	
Paesaggio agrario			
<b>Elementi della percezione</b>			

<p>Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p>	<p>Formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico.</p>	<p>Sono ancora presenti scorci visivi in direzione del paesaggio agrario circostante e della città di Siena.</p>	<p>L'urbanizzazione lungo la viabilità principale e i versanti collinari caratterizzati da maggiore panoramicità, (l'introduzione di cancelli, recinzioni e sistemazioni a verde per delimitare le pertinenze private delle residenze), oltre la realizzazione di nuovi svincoli e infrastrutture viarie, tendono a privatizzare e occludere le viste, oltre che a creare un senso di disordine diffuso.</p>
<p>Strade di valore paesaggistico</p>	<p>Ed in particolare dalle statali Cassia e Chiantigiana.</p>		

**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
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul> <p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protelette e Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Mantenimento dei residui agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari.</p> <p>2.a.2. Tutela e miglioramento del valore ecologico della matrice forestale.</p> <p>2.a.3. Mantenere la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali;</li> <li>- incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento/recupero degli agroecosistemi relittuali;</li> <li>- identificare e conservare le aree di territorio agricolo e forestale che contribuiscono ad assicurare la continuità biotiche impedendo la saldatura dell'urbanizzato;</li> <li>- migliorare i livelli di permeabilità ecologica con l'adiacente Riserva Statale Montecellesi.</li> </ul> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano.</li> </ul>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.2. Gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati).</p> <p>2.c.3. Nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.</p>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica.</p> <p>3.a.2. Conservare le relazioni (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.</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.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici;</li> <li>- gli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonale e altri annessi di valore storici, cappelle);</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso anche rispetto alla realizzazione di cantine interrate e aree di servizio ad esse funzionali e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e degli ambiti di pertinenza;</li> <li>- nell'ambito di pertinenza territoriale delle ville, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.</li> </ul>	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrate e aree di servizio ad esse funzionali;</li> <li>- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali,</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (sere storiche, limonale, 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> </ul> <p>3.c.2. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti.</p> <p>3.c.3. Gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- in presenza di un reseedo originario o comunque storizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e</li> </ul>

	<p>l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li> <li>- Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;</li> <li>- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</li> </ul>	<p>3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici) ivi inclusi gli aggregati urbani e/o rurali.</p> <p>3.a.4. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo storico (urbano e rurale).</p>	<p>3.a.5. Garantire la coerenza degli interventi di completamento al fine di non compromettere ulteriormente la struttura storica insediativa di alto promontorio.</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 la struttura insediativa storica di crinale, in particolare legata alla Via Cassia e alla Via Chianigiana, i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e la rilevanza visiva e identitaria nel contesto paesaggistico con particolare attenzione alla gerarchia dei centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto.</p> <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 conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> <li>- a riconoscere l'assetto delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo nel suo complesso, urbano e rurale, di impianto storico;</li> <li>- orientare le trasformazioni verso la riconoscibilità delle relazioni del sistema insediativo di impianto storico comprensivi dei rapporti tra città e campagna e tra centri, nuclei, complessi, aggregati, ecc., storici.</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 conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> <li>- a riconoscere l'assetto delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) del sistema insediativo nel suo complesso, urbano e rurale, di impianto storico;</li> <li>- orientare le trasformazioni verso la riconoscibilità delle relazioni del sistema insediativo di impianto storico comprensivi dei rapporti tra città e campagna e tra centri, nuclei, complessi, aggregati, ecc., storici.</li> </ul>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contiguo;</li> <li>- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storica 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>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, e ad eventuali elementi di</li> </ul>	<p>3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusi gli aggregati urbani e/o rurali, 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, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici/con quelle originali del medesimo;</li> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, 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);</li> <li>- in presenza di un retesto originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico.</li> </ul>	<p>3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edili sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine</li> </ul>

<p>3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, (con particolare riferimento ai muri a secco che delimitano le carreggiate che tendono a qualificare l'identità e la riconoscibilità dei percorsi).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disturbo delle visuali del paesaggio sia di crinale sia di fondovalle;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.</li> </ul> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale;</li> <li>- evitare lo sfrangimento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;</li> <li>- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- prevedere interventi di riqualificazione sia del tessuti residenziali, sia produttivi al fine di migliorare l'impatto estetico-paesaggistico, assicurando il mantenimento delle aree ancora libere presenti;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'aricolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- migliorare la transazione tra paesaggio urbano e territorio aperto;</li> <li>- evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore;</li> <li>- garantire che eventuali nuovi tracciati viari siano modellati sulla morfologia dei suoli e assicurino la continuità visiva dei crinali.</li> </ul> <p>3.b.7. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti,</li> </ul>	<p>dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.</p> <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
	<p>3.c.7. 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 allimetrici (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> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il</li> </ul>	<p>3.c.7. 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 allimetrici (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> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- monasteri, borghi) e i luoghi aperti; valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	valore paesaggistico del contesto.
<p>3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico, in particolare di crinale.</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.c.8. 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>- 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 dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camponili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li> </ul>
<p>3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.b.9. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, 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 corridoio);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidotti, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- gli assetti culturali.</li> </ul>	<p>3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corridoi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</li> <li>- riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.</li> </ul>
	<p>3.b.10. Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>3.b.11. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).</li> <li>- le formazioni forestali di origine artificiali realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.</li> </ul>	<p>3.c.10. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p> <p>3.c.12. 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 lete nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le</li> </ul>
	<p>3.b.12. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito del PAPVAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;</li> <li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della 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 e la conservazione</li> </ul>	<p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p> <p>3.c.12. 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 lete nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le</li> </ul>

<p>dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere in presenza di un resealed originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>	<p>tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</p> <p>3.c.13. 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.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapprendendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contigua alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso.</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. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno dei nuclei insediati.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edili e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che storicamente si aprono verso il paesaggio circostante.</p> <p>4.a.2. Riquilibrare il carattere percettivo dei luoghi, in particolare lungo la Via Cassia e la Via Chiantigiana.</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>produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare gli spazi ineditati situati lungo la viabilità di crinale che scandiscono il ritmo dell'edificato storico;</li> <li>- riqualificare gli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune sistemazioni arboree.</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo</li> </ul>	
--	--	--



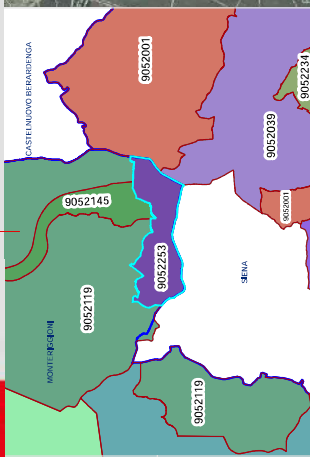


Regione Toscana

**denominazione**

ZONE DELLA "TOGNAZZA" E "FRONTEGGIO" IN COMUNE DI MONTEBELLUNA

D.M. 04/07/1986 G.U. n. 56 del 04/07/1986

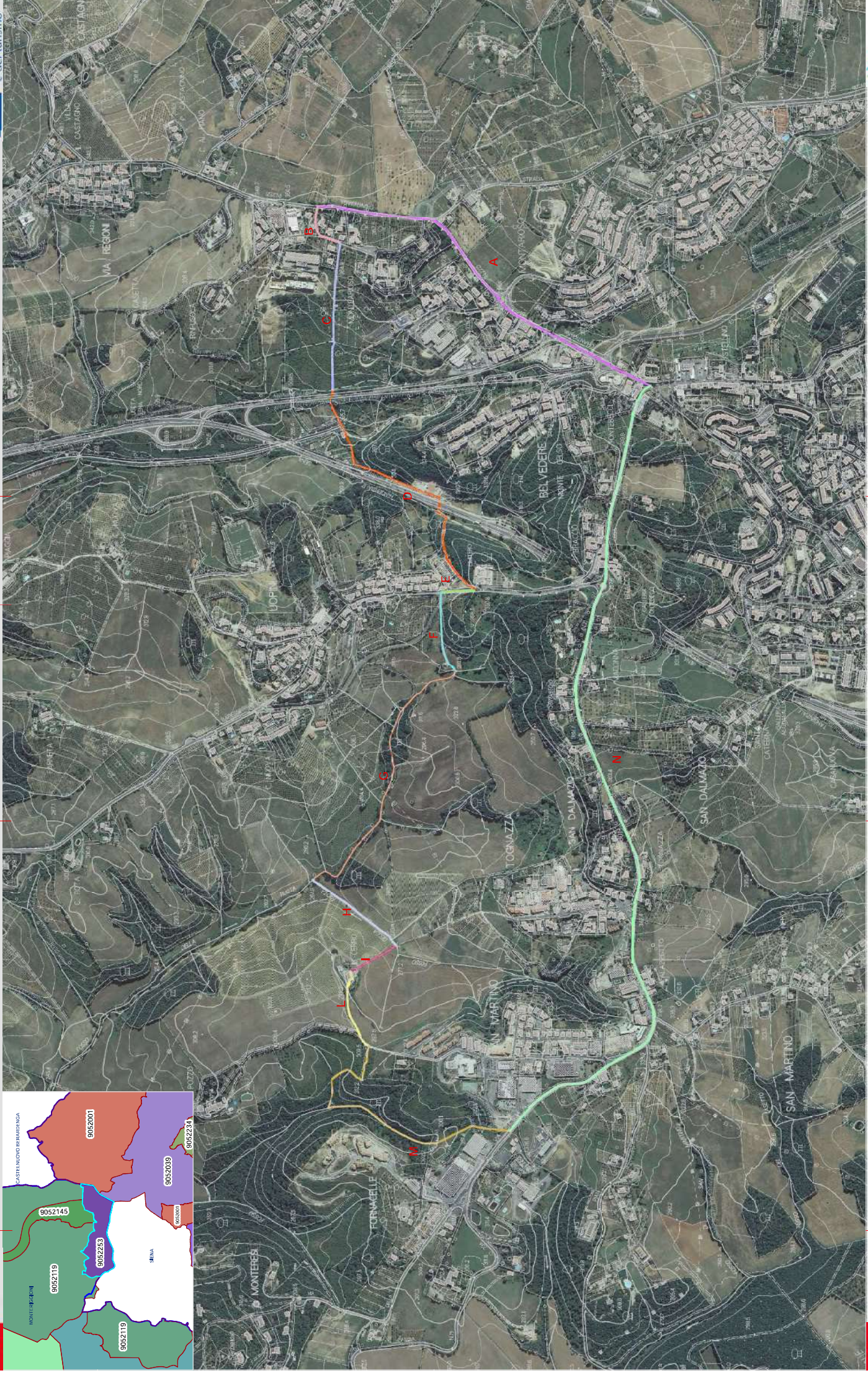


**REGIONALE** 905253  
**COMUNE** MINISTERIALE 90538

**PROVINCIA** SIENA

**COMUNE** MONTEBELLUNA

Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo



art.106  
Immobile ed  
aree di notevole  
interesse pubblico  
DLgs 42/2004

15.000  
**scala**  
di rappresentazione

**carto-**  
**grafia**

# Perimetro dell'area vincolata: MiBACT - Regione Toscana  
# Carta Tecnica Regionale DM - Regione Toscana  
# Ordine 2010 - AGA - Regione Toscana

CONSORZIO  
**LAMMA**  
realizzazione dati ed elaborazione cartografica



preesistente e altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio demolito. Tali interventi devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, e devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che assicurino prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

4. Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrato non è ammessa fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
5. Nel caso di edifici specialistici esistenti in ambito urbano destinati ad attività economiche sono consentiti i seguenti interventi, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:
  - per gli edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) addizione volumetrica finalizzata alle attività economiche con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella complessiva esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti;
  - per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianale o commerciale all'ingrosso e depositi incremento del 5% del Indice di copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE, e altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Tali interventi sono ammessi anche nel caso di edifici e complessi edilizi esistenti nel territorio rurale specificamente individuati nelle Tavole di progetto del PO dalla destinazione d'uso industriale ed artigianale (b1).

6. Nel caso di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento massimo del 20% della Superficie edificata (SE) esistente.

#### **Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)**

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentite anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.
2. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, anche eseguiti con contestuale aumento di volume e della SE esistente, con incremento massimo pari al 30% della SE esistente e comunque con Indice di copertura massimo pari al 55%, con altezza massima di 10,50 ml.

In tali interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, garantiscano il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.
3. In alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, la disciplina t6 consente addizioni volumetriche con incremento massimo pari al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi e comunque con Indice di copertura non superiore al 55%, purché l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso.
4. Per gli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa inoltre la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.
5. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) è consentito un ampliamento massimo del 20% della SE esistente, con contestuale predisposizione di appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

#### **Art. 28 Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e dei sistemi urbani, per i quali valgono gli obblighi dettati dalla normativa vigente, in particolare i requisiti minimi stabiliti ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 - "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (allegato 1), in applicazione del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.. A questo scopo detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da

#### **Art. 67 Zone specialistiche produttive (U5)**

1. Le zone specialistiche produttive U5 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, che comprendono edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ai quali il PO attribuisce discipline di intervento di tipo 5 e 6.
2. All'interno delle aree U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - industriale e artigianale
  - commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1, c2 e c5
  - direzionale e di servizio con esclusione delle sotto-categorie e2 e e4 come definite all'art. 13 delle presenti Norme
  - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa esclusivamente nell'ambito U5.1, zona produttiva di Badesse.

La destinazione residenziale può essere ammessa limitatamente a necessità di presidio strettamente connesso all'attività (alloggio del custode): è pertanto consentito un solo alloggio di SE non superiore a 80 mq. per unità immobiliare industriale e artigianale con SE non inferiore a 2.000 mq.

#### **Art. 68 Zone specialistiche miste (U6)**

1. Le zone specialistiche miste U6 sono rappresentate da tessuti a prevalente carattere terziario con presenza di funzioni produttive, localizzate a Montarioso, Fornacelle e San Martino, che comprendono edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ai quali il PO attribuisce discipline di intervento di tipo 5 e 6.
2. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - industriale e artigianale
  - commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1, c2 e c3
  - direzionale e di servizio
  - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

#### **Art. 69 Elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U7)**

1. Le aree U7 comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua che attraversano le aree urbanizzate e che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
2. Per tali aree la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la necessità primaria di salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
3. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
  - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali (siepi, siepi alberate, alberature);
  - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia.
4. Gli interventi dovranno favorire la riqualificazione delle aree, anche ai fini del mantenimento e ripristino degli equilibri ambientali, con incremento dei filari alberati e in generale delle masse arboree, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica.