



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/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9052061	90533	9052061_ID	D.M. 09/06/1959 G.U. 142 del 1959	SI	Montepulciano	151,02	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Zona circostante l' abitato comunale di Montepulciano (Siena).									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno.									

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	Vallate e colline.	Rilievi collinari di origine pliocenica a prevalenza sabbiosa che costituiscono il colle su cui sorge il paese di Montepulciano. Nel centro storico, la fortezza è situata su di un piccolo rilievo costituito da calcareniti e calciruditi bioclastiche. Lungo il margine occidentale, ad ovest di San Biagio, affiorano le Argille azzurre.	Il valore geomorfologico – paesaggistico dell'area di vincolo risulta minacciato dall'espansione urbanistica e dalla presenza di infrastrutture e strutture Turistico/ ricreative, soprattutto nel settore nord - orientale. Aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata: sono presenti grossi corpi di frana ai margini nord- occidentali del rilievo.
Idrografia naturale		La singolarità paesistica del comprensorio collinare di Montepulciano è data dal contrasto tra i poggi ed i crinali collinari di matrice sabbioso - arenacea, disegnati dalla trama minuta delle colture promiscue e privilegiati dall'insediamento storico, ed i nudi rilievi collinari di natura argillosa posti ai confini del vincolo.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	<i>"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura"</i>	Aree agricole tradizionali (oliveti, oliveti terrazzati, seminativi, colture promiscue), aree forestali e reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale adiacenti al centro storico di Montepulciano, anche in continuità con il verde pubblico e privato interno al centro abitato.	Parziale permanenza del valore con elementi di criticità legati a: - aumento dell'urbanizzato al confine con il centro storico con consumo di aree agricole; - abbandono e successiva chiusura di aree agricole periurbane con semplificazione del mosaico ambientali; - perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili; - scarsa qualità delle formazioni forestali relittuali.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insedimenti storici	Considerata l'importanza artistica, nonché la notevole bellezza paesistica di Montepulciano, città ricca di monumenti insigni, tanto da meritare di essere definita un "Museo di architettura" al fine di permetterne sia il godimento della collina sulla cui sommità sorge il centro urbano, sia di consentire, da numerosi punti di belvedere, la visibilità dello stupendo panorama, costituito dalle verdeggianti valli sottostanti, nonché dai laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno.	L'area ricadente all'interno del perimetro del vincolo presenta una ricca stratificazione insediativa di matrice storica testimoniata non solo dal centro principale di Montepulciano, ma anche dal sistema dell'appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi. Il centro di Montepulciano, racchiuso entro tre cerchia di mura costruite verso il XIV secolo, è localizzato in una posizione strutturalmente peculiare quale risulta la sommità della collina con cui si pone in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale e si configura come un classico esempio di unità indissolubile tra un centro insediato e il suo contesto territoriale di appartenenza. L'insediamento storico conserva i caratteri originari e una propria e peculiare impronta urbanistica ed edilizia, derivata dagli stessi caratteri originari tipici degli insediamenti medievali posti su territori di collina, in gran parte riconoscibile nella forma della struttura insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle dimensioni. Ulteriore emergenza architettonica ad elevata valenza paesaggistica e fulcro visivo di grande rilevanza risulta essere il complesso architettonico della Madonna di San Biagio. La costruzione, iniziata nel 1518 da Antonio da Sangallo il Vecchio sui resti dell'antica Pieve di San Biagio, si caratterizza per caratteri di rigorosa unità e grandiosità	Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico della zona circostante il centro storico di Montepulciano e del sistema degli aggregati rurali sparsi. Il sistema insediativo storico, anche se parzialmente deformato e alterato dalla recente urbanizzazione, si configura ancora come elemento fondamentale della struttura del territorio. Le espansioni residenziali di recente edificazione si sono diffuse lungo la naturale linea di crinale, creando un consistente aggregato (che ricade solo parzialmente all'interno del perimetro del vincolo) che si contrappone al nucleo antico e si configura come elemento di alterazione dell'equilibrato rapporto fra insediamento storico e contesto paesaggistico di collina. Permanenza del valore del sistema della viabilità storica nel suo complesso (viabilità principale, secondaria, rurale). Possono rappresentare un rischio per la rete viaria storica tutti gli interventi impropri attuati sulla rete infrastrutturale, quali possibili alterazioni dei tracciati, l'utilizzo di materiali non contestualizzati, le mancate manutenzioni. Dinamica di trasformazione in atto ed elemento di rischio per l'integrità dei caratteri paesistici tradizionali risulta l'intenso ed incontrollato sviluppo edilizio dell'abitato di Montepulciano. Lo storico predominio delle colture arboree nelle pendici collinari non è stato del tutto cancellato dagli esiti dello sviluppo edilizio. Permane traccia, pur con

		delle proporzioni, che la rendono un capolavoro del Rinascimento italiano. Il complesso raggiungibile percorrendo la via per Chianciano Terme si colloca nel mezzo di un prato e presenta un ingresso costituito da un dritto viale verde di cipressi. Di fianco al tempio di particolare rilevanza risulta l'edificio della casa Canonica.	fenomeni di abbandono e invasione del bosco o di riconversione produttiva degli assetti agrari tradizionali nel versante ovest che guarda verso Montefollonico, intorno al complesso architettonico di San Biagio e nella zona sottostante la strada provinciale N° 17 "Traversa di Montepulciano" fino al crinale di Martiena. In tutta la parte nord del vincolo, invece, si nota l'incidenza, in senso negativo, delle nuove espansioni residenziali che occupano i versanti collinari con forme di crescita caratterizzate da un'edificazione casuale, da una certa varietà tipologica e un forte impatto volumetrico.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Rilevante e diffuso è il valore paesaggistico del sistema della viabilità storica nel suo complesso (viabilità principale, secondaria, rurale), che risulta ancora oggi riconoscibile per la presenza di filari alberati (lecci, cipressi, ecc.) che ne sottolineano i tracciati.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Il mosaico agrario intorno al centro di Montepulciano mostra un elevato grado di ricchezza e diversificazione: oliveti terrazzati e vigneti di vecchio e nuovo impianto si alternano a macchie di bosco bordati da siepi. E' presente il sistema agrario dell'appoderamento diffuso connesso al sistema insediativo delle case rurali sparse, che mantengono ancora gli antichi rapporti di equilibrata distanza.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno.	Eccezionali visuali panoramiche dal centro storico di Montepulciano sono godibili verso Montefollonico, la Val di Chiana e l'Umbria e dal San Biagio verso Montefollonico. In particolare, l'antico nucleo di Montepulciano e le zone circostanti risultano di particolare rilevanza estetico-percettiva per la visione panoramica che si gode dall'alto e lungo numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano (strade statali numero 146, 71 e 326 e Autostrada del Sole) e offrono dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno.	Permanenza del valore estetico-percettivo della zona circostante l'abitato di Montepulciano, dove la rilevanza paesistica del basamento collinare trova il suo indissolubile completamento in quella monumentale del centro storico. Permanenza di numerosi punti di vista accessibili al pubblico da Montepulciano e lungo la viabilità rurale, da cui risulta possibile apprezzare le relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale fra centri, nuclei edificati e territorio circostante.
Strade di valore paesaggistico			

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale</p> <p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)</p>	<p>2.a.1. Tutelare le aree agricole e le aree forestali periurbane.</p> <p>2.a.2. Conservare i parchi e i giardini storici, l'unitarietà e le caratteristiche tipologiche di eventuali resedi, orti, parchi e giardini originari, o comunque storicizzati.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere e tutelare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - riconoscere le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse; - riconoscere le aree di territorio agricolo e forestale perturbano che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche; - incentivare il mantenimento/recupero degli agro-ecosistemi; - promuovere azioni per il mantenimento dei parchi e giardini storici; - limitare i processi di urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale. 	<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. Non sono ammessi interventi di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale dei giardini e parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie.</p> <p>2.c.3. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco/giardino storico.</p>
<p>3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare il centro di Montepulciano racchiuso entro le sue mura e l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di completamento non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica nonché gli elementi strutturanti il paesaggio concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Montepulciano e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di Montepulciano nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed eventuali espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto, quali le espansioni residenziali di recente edificazione diffuse lungo la linea di crinale, le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva; - individuare i coni visivi che si aprono "da" e "verso" la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettive apprezzabili dalle vie di accesso ed a quelle sul paesaggio delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 	<p>3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Montepulciano e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico; - nei parchi, nei giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro storico e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello <i>skyline</i> dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.2. Gli interventi edilizi e i completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

		<p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - conservare e salvaguardare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi (orti, giardini e spazi aperti) ad essa connessi; - orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città 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; - garantire la connessione delle aree verdi interne e a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente (oliveti, colture promiscue e reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale); - limitare gli interventi che comportano occupazione di suolo 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 del centro storico di Montepulciano, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - impedire saldature lineari tra il centro storico di Montepulciano e gli ambiti di nuova espansione residenziale a nord del vincolo e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con il centro storico. 	<ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
<p>3.a.3. Tutelare l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, del centro abitato di Montepulciano caratterizzato da un sistema dell'appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi, tra i quali spicca il complesso architettonico della Madonna di San Biagio con l'annesso edificio della Canonica, emergenza architettonica ad elevata valenza paesaggistica e fulcro visivo di grande rilevanza.</p> <p>3.a.4. Conservare le relazioni gerarchiche, funzionali e percettive tra case coloniche, percorsi della viabilità storica e la campagna.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico; - l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra case coloniche, viabilità storica e la campagna. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici dei complessi monumentali; - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra case coloniche, viabilità storica e la campagna; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di 	<p>3.c.3. Per gli interventi che interessano i complessi monumentali sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi. <p>3.c.4. Per gli interventi sugli edifici storici quali le 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>pertinenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Gli interventi garantiscono :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'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; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica.
3.a.5. Conservare il valore paesaggistico del sistema della viabilità storica che risulta ancora oggi riconoscibile per la presenza di filari alberati (lecci, cipressi, ecc.) che ne sottolineano i tracciati, quale elemento di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto.	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere i 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.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica . - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo l'aumento della superficie impermeabile; - 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; 	
3.a.6. Tutelare e conservare l'elevato grado di ricchezza e diversificazione del mosaico agrario intorno al centro di Montepulciano caratterizzato da oliveti terrazzati e vigneti di vecchio e nuovo impianto, alternati a macchie di bosco bordati da siepi.	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. 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"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le residue sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. <p>Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari</p>	<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"> - contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); <p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia 	

		<p>tradizionali quali gli oliveti terrazzati e vigneti di vecchio impianto.</p> <p>3.b.8. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare, il mosaico agricolo intorno al centro di Montepulciano caratterizzato da oliveti terrazzati e vigneti di vecchio e nuovo impianto, alternati a macchie di bosco bordati da siepi. - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento. 	<p>vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. <p>3.c.8. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente, garantendo anche per i manufatti temporanei e prefabbricati qualità architettonica. <p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità "da" e "verso" il centro di Montepulciano, quale emergenza storica e architettonica di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da esso percepiti verso Montefollonico, la Val di Chiana e l'Umbria, dal Complesso di San Biagio verso Montefollonico e delle visuali panoramiche verso i laghi Chiusi e Trasimeno.</p> <p>4.a.2. Conservare la visione panoramica che si gode lungo i numerosi percorsi stradali (strade statali numero 146, 71 e 326 e Autostrada del Sole) e che offrono dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fondali, fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervistibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la viabilità principale e in corrispondenza delle emergenze storico-architettoniche. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e, ove necessario, recuperare l'integrità visiva della cinta muraria garantendo il mantenimento degli assetti vegetazione di matrice storica; - 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; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Dovrà essere salvaguardata la visione panoramica "da" e "verso" il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.</p> <p>4.c.3. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina al centro di Montepulciano dalla quale si percepisce il tessuto insediativo, ora caratterizzato da basso inquinamento luminoso.</p> <p>4.c.4. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico. 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.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>

		<ul style="list-style-type: none">- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso il centro storico di Montepulciano;- 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;- 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.	
--	--	--	--