
 Regione Toscana	sezione 4	art.136 D.Lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	 MIBACT 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
9052159	90534	9052159_ID	D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967	SI	Montepulciano	1496,90	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano (Siena).									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano.									

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	La zona circostante la città di Montepulciano costituisce un complesso paesistico, per un raggio molto esteso è inscindibilmente legato all'antico centro; tale zona presenta caratteri di straordinaria bellezza per la varia ed interessante conformazione orografica del terreno costituito da una serie di colline.	La singolarità paesistica del comprensorio collinare di Montepulciano è data dal contrasto tra i poggi ed i crinali collinari più elevati di origine pliocenica a prevalente matrice sabbiosa, disegnati dalla trama minuta delle colture promiscue e privilegiati dall'insediamento storico, ed i nudi rilievi collinari di natura argillosa. Si registrano ai limiti G ed H dell'area compresa all'interno del perimetro del vincolo, sui Monti di Poggiano, affioramenti della dorsale Rapolano-Monte Cetona con flysch, rocce silicee e rocce carbonatiche.	Permanenza del valore del vincolo. Le principali criticità sono legate al dissesto idrogeologico con aree in frana e presenza di piccole aree in DGPV (deformazioni gravitative profonde di versante) lungo i versanti argillosi. Sono presenti 4 cave dismesse lungo i versanti del colle costituito dagli affioramenti di calcari della Falda Toscana.
Idrografia naturale	Numerosi corsi d'acqua.	Grande valenza paesistica del reticolo idrografico. Il corso sinuoso del Torrente Ripa, il cui percorso è disegnato da una bellissima vegetazione ripariale, costituisce, tra Montefollonico e Montepulciano, un binocolo visivo verso la Valdichiana, mentre i fossi di Nibbiano, Martiena e Salcheto marcano i crinali che si staccano, come le dita di una mano, da Montepulciano e scendono verso Acquaviva.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Attrianti e pregevoli gruppi di alberature.	Sistema collinare circostante Montepulciano con dominante matrice agricola con presenza di agroecosistemi tradizionali (seminativi, oliveti, pascoli, con elevata presenza di elementi vegetali lineari e puntuali, boschetti ed incolti). Aree boscate costituite prevalentemente da querceti e relegate su alcuni poggi (Monti di Poggiano e Poggio Totona) o nei fondovalle ed impluvi. Elevata densità del reticolo idrografico con presenza di vegetazione ripariale ed ecosistemi torrentizi (Torrente Ripa, Fosso di Nibbiano, Martiena e Salcheto).	Parziale permanenza del valore con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none"> - aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale con consumo di suolo agricolo: in particolare aree agricole collinari in prossimità di Montepulciano; - presenza di vasta area artigianale in area collinare (Totona); - perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili, anche per processi di intensificazione delle attività agricole; - trasformazione di agroecosistemi tradizionali in vigneti specializzati (area collinare a nord di Montepulciano) con riduzione della eterogeneità ambientale e perdita di valore naturalistico e paesaggistico; - scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi; - parziale abbandono e successiva chiusura di aree agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale; - alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inidonea gestione delle sponde e per lo sviluppo di attività agricole.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			

Insedimenti storici	Caratteristiche case coloniche.	<p>Il sistema dell'appoderamento diffuso è strutturato intorno alla città di Montepulciano, da cui dipende. Sui crinali che da Montepulciano scendono verso Acquaviva si rileva un appoderamento, di matrice otto-novecentesca, inquadrato nel sistema della villa-fattoria.</p> <p>Si segnala la presenza di resti di un insediamento (probabilmente un santuario) in località Poggio di Totona.</p> <p>Il Poggio di Totona è un'erta e isolata collina che si eleva di fronte alla collina su cui sorge il centro di Montepulciano, insieme al quale spicca sul circostante territorio pianeggiante. Noto già dalla fine del XIX secolo come luogo di occasionali rinvenimenti di età etrusca, che per tipologia e forma si potevano riferire con buona probabilità ad un'area sacra, il Poggio è stato interessato in anni recentissimi (2007-2008) da scavi per il posizionamento di condutture elettriche che hanno portato all'individuazione di un consistente insediamento sulla sommità della collina. La presenza di tracce carboniose e la posizione delle emergenze permettono di riferire il contesto ad un abitato, che ben si adatterebbe alla conformazione stessa del Poggio, con la sommità quasi pianeggiante e di forma ellittica ed alto m. 688 s.l.m., mentre i rinvenimenti del XIX secolo rivelano anche l'esistenza di un santuario extraurbano legato ad una divinità salutare.</p>	<p>Intenso sviluppo edilizio ha investito la zona circostante il centro abitato di Montepulciano, i cui effetti incidono pesantemente sulla struttura insediativa originaria e sui caratteri paesistici tradizionali.</p> <p>Le espansioni residenziali hanno dato vita a fenomeni di dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali con l'occupazione dei crinali e dei versanti collinari a maggiore panoramicità, mentre decisi incrementi volumetrici, rifacimenti totali con l'uso di tipologie pseudo-rurali e la trasformazione di aie e resedi in giardini dotati di recinzione, piscine e parcheggi, stravolgono la struttura di case coloniche e annessi agricoli.</p> <p>Varietà tipologica e forte impatto volumetrico caratterizzano in senso negativo i tessuti urbani e le architetture di recente formazione come la lottizzazione residenziale di Palazzolo, che occupa il panoramico crinale posto di fronte al centro storico e l'insediamento produttivo delle Caselle.</p>
Insedimenti contemporanei			<p>Si registrano in tutta l'area del vincolo le conseguenze della riconversione produttiva con oliveti e vigneti specializzati e sulle colline di origine argillosa anche con rimboschimenti di colture industriali da legno. Gli esiti più vistosi sono dovuti all'impianto dei vigneti meccanizzati per il rimodellamento dei suoli, l'estrema dilatazione della maglia agraria, i vigneti vastissimi e le cantine di moderna costruzione non sempre ben inserite nel contesto agrario.</p> <p>Lo sviluppo edilizio intenso e di forte impatto, la riconversione produttiva con oliveti e soprattutto vigneti meccanizzati con la conseguente dilatazione della maglia agraria e i rimboschimenti stanno mutando profondamente la struttura del paesaggio agrario tradizionale.</p>
Viabilità storica		<p>Eccezionale valore paesistico della viabilità principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo. Da segnalare la strada bianca che da sotto il cimitero di San Biagio arriva a podere Colombelle, al confine D del vincolo, e quella che dalla statale N° 146 "di Chianciano" conduce al podere La Creta.</p>	<p>La riconversione in senso turistico delle aziende agricole (riconversione che sfrutta tutti i valori paesistico-ambientali dello spazio rurale ereditato dalla storia per coniugare l'ospitalità e la qualità della vita presenti in campagna con le produzioni agricole) e la trasformazione residenziale della casa colonica in "villa", muta, a livello visivo, le gerarchie consolidate del territorio aperto.</p>
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		<p>La diversità della componente geolitologica risalta nel paesaggio agrario di matrice storica. Sui colli sabbiosi, in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale con il sistema insediativo di antica formazione, dominano le colture promiscue, talvolta con impianti colturali complessi a spina e ciglioni. Sui colli argillitici prevale il seminativo semplice accompagnato a rotazione dall'uso pastorale, con maglie agricole ampie e sporadiche coltivazioni arboree.</p> <p>Si conservano brani di promiscuo e sistemazioni ciglionate e/o a giropoggio di oliveti sulle pendici del Monte Melio e sui crinali di San Martino e Martiena.</p> <p>La tessitura tradizionale e le sistemazioni agrarie dei coltivi, l'impianto di fasce alberate, le piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, la viabilità di matrice rurale rivestono un elevato valore storico-paesaggistico.</p> <p>La modernizzazione ha sovvertito il paesaggio tradizionale della coltura promiscua nella collina, a favore delle colture specializzate e delle colture industriali.</p> <p>Alle colture specializzate, in particolare ai vigneti estensivi del territorio delle colline intorno al nucleo di Montepulciano, sono riferibili significative trasformazioni. In queste zone si coltivano vitigni pregiati e si producono vini famosi come il vino nobile di Montepulciano.</p>	

Elementi della percezione

Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	La zona determina una serie di quadri panoramici di eccezionale e rinomata bellezza, godibile dai numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano.	Valore estetico percettivo rivestono il sistema continuo degli oliveti terrazzati, i punti di vista e i tratti di viabilità sovracomunale che ne consentono una visione panoramica.	La molteplicità di pali Enel, dovuta alla deruralizzazione dell'area di vincolo, modifica la percezione dello spazio rurale, alterando la visione panoramica. Nei crinali di San Martino e Martiena la continuità tra case coloniche e nuove "villette", tutte schermate alla vista con alberi, siepi e muri, ostacola le possibili visuali.
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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale 	<p>1.a.1. Conservare la configurazione geomorfologica del territorio favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole volte a tutelare i caratteri morfologici dei rilievi collinari, mantenendone i caratteri morfologici, anche attraverso la loro messa in sicurezza.</p>	<p>1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfologici che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.</p>
	<p>1.a.2. Assicurare la compatibilità paesistica delle aree di escavazione.</p>	<p>1.b.2. Riconoscere le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.</p> <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree nella fase di ripristino ambientale; - disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza; - mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto. 	
	<p>1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito da il corso sinuoso del Torrente Ripa, dai fossi di Nibbiano, Martiena e Salcheto che marcano i crinali che da Montepulciano scendono verso Acquaviva e della vegetazione riparia.</p>	<p>1.b.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati; - le opere di regimazione idraulica, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua. 	<p>1.c.2. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p>
<p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000) 	<p>2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali.</p> <p>2.a.2. Tutelare le aree boschive ed aumentare i livelli di qualità e maturità della matrice forestale.</p> <p>2.a.3. Tutelare la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali.</p>	<p>2.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie; - incentivare, il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali; - riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - definire soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; - limitare gli interventi in grado di aumentare i livelli di consumo 	<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 sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>

		del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.	
3 - Struttura antropica - Insempiamenti storici - Insempiamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito dalla zona comprendente i resti di un insediamento in località Poggio di Tona.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.	
	3.a.2. Tutelare il patrimonio dell'appoderamento diffuso di valore storico, architettonico e identitario costituito dalle ville fattoria e relativi giardini e dal sistema delle case coloniche.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.2. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di valore storico e identitario che contraddistinguono le ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, sistema delle case coloniche; - il patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario di ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, case coloniche, - l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle ville storiche, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - le relazioni tra insediamento, viabilità di impianto storico e territorio aperto; - il sistema delle relazioni (percettive e gerarchiche) ancora persistenti tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna. 3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari; - assicurare il mantenimento delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna; - nell'intorno territoriale delle ville, 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 e delle relazioni percettive e spaziali tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, forme del riuso e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - garantire 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.	3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, il sistema delle case coloniche è prescritto: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri storici e con i valori espressi dall'edilizia locale; - Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini). 3.c.2. 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; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
	3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per	3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

	<p>paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti (tra i quali quelli di recente formazione come la lottizzazione residenziale di Palazzolo e l'insediamento produttivo delle Caselle), sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale e naturale; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - 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. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio. 	<ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità. <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
	<p>3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi che da tali percorsi si aprono e quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto.</p> <p>3.a.5. Conservare la strada bianca che da sotto il cimitero di San Biagio arriva a podere Colombelle e quella che dalla statale N° 146 "di Chianciano" conduce al podere La Creta.</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.6. 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.7. 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; - 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, gli insediamenti, le emergenze architettoniche da essi connessi (ville, fattorie, case coloniche, insediamenti rurali sparsi, edifici e complessi religiosi, ...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri; - sia garantita la conservazione di tutti i percorsi storici, evitandone la privatizzazione. 	<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 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; - 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 ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

	<p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da agro ecosistemi tradizionali quali seminativi, oliveti, pascoli, impianti di fasce alberate, piantate residue, boschetti ed incolti, attraversato e contornato da una viabilità di matrice rurale anch'essa di elevato valore storico-paesaggistico.</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.8. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le 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 colturali; - riconoscere le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali; - le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco. <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, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, ai seminativi, ai pascoli; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - favorire, ove la litologia argillosa modella il paesaggio agrario, una gestione delle attività agricole che armonizzi, tramite specifici indirizzi di sviluppo agricolo, le attività legate all'uso del suolo, con la conformazione morfologica esistente e con il sistema-tessitura dei campi; - 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 dell'impianto tipologico e architettonico , l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un reseed originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	<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"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - 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; - 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); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale 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, 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>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - 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. <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 -Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai numerosi percorsi stradali principali e secondari verso la campagna circostante e verso il centro storico di</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.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</p>

<p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>Montepulciano.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva delle visuali che si godono dalla strada bianca che dal cimitero di San Biagio arriva al Podere Colombelle, e quella che dalla Statale N°146 di Chianciano conduce al Podere La Creta.</p>	<p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - 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; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al 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 minimizzare 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. 	<p>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>
---	--	---	--