

**Comune di Montepulciano · Nuovo Piano Operativo · Relazione di conformazione al PIT/  
PPR:  
criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi**

*marzo 2019*



Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di conformazione al PIT/PPR del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Montepulciano (SI) per esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi per le politiche e direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso.

## AB\_IC\_01

### Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione di un'area a parcheggio con alberature e arredi lungo via Fonte al Giunco: 250 mq.

### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



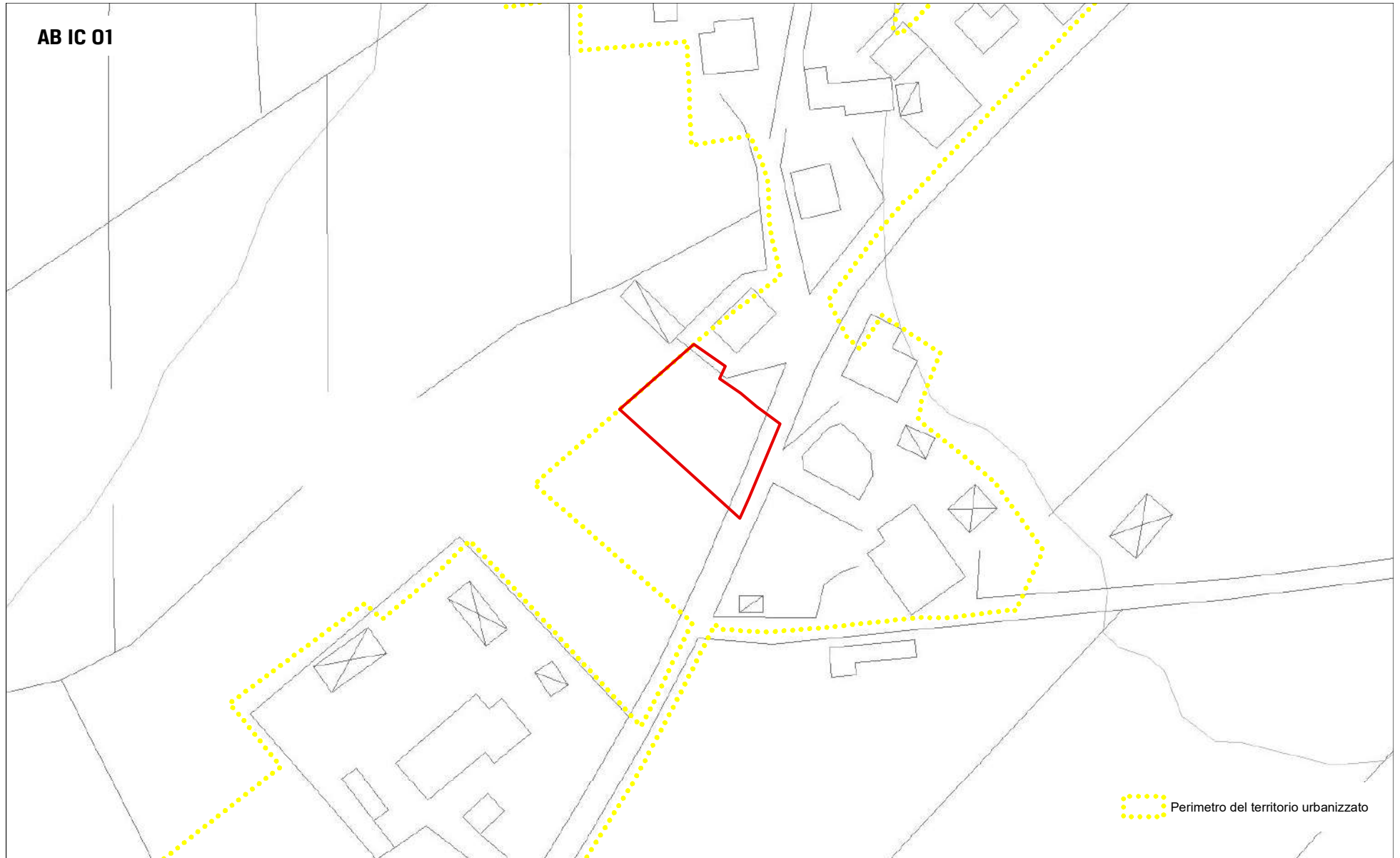
*l'area di intervento, fonte google street view*

AB IC 01



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

AB IC 01



Perimetro del territorio urbanizzato

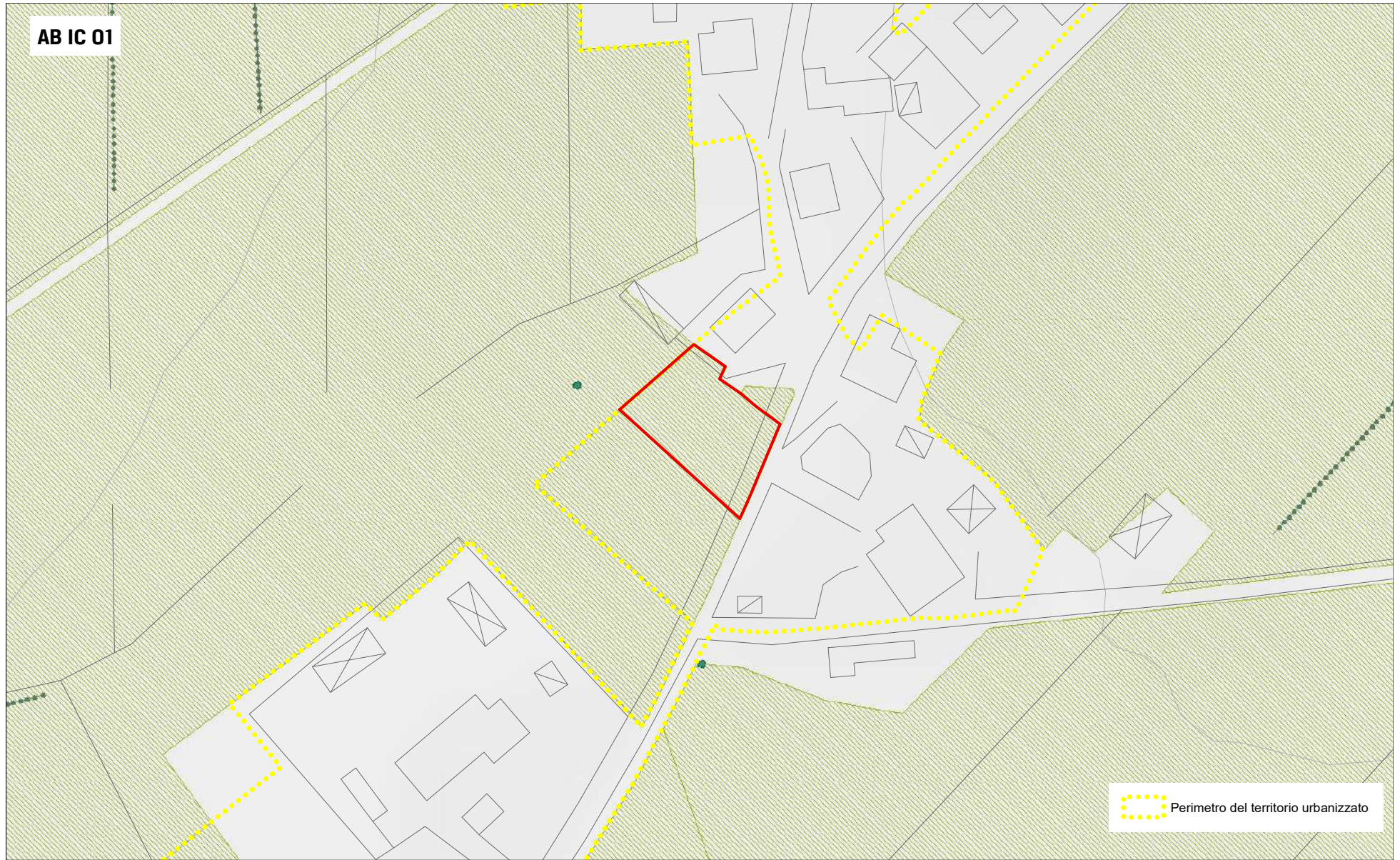
*Presenza di beni paesaggistici: non si rilevano beni paesaggistici*

AB IC 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*

AB IC 01






*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*



AB IC 01

Prescrizione degli interventi

FONTE AL GIUNCO

-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare e/o mantenere e/orafforzare e/o valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

AB IC 02



2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>COERENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## AB\_IC\_02

### Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione di un'area a parcheggio con alberature e arredi lungo via Marzabotto: 250 mq.

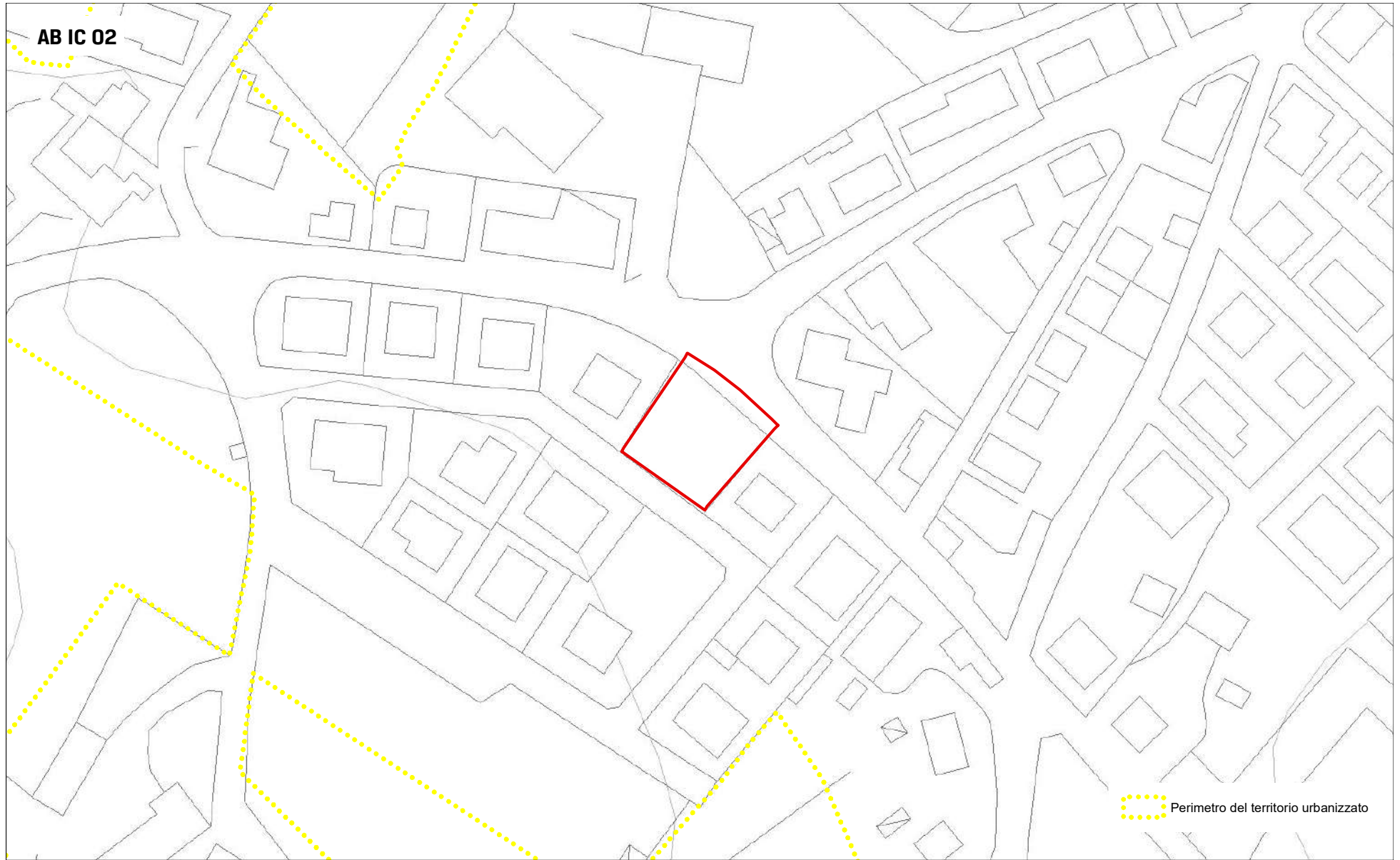
### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



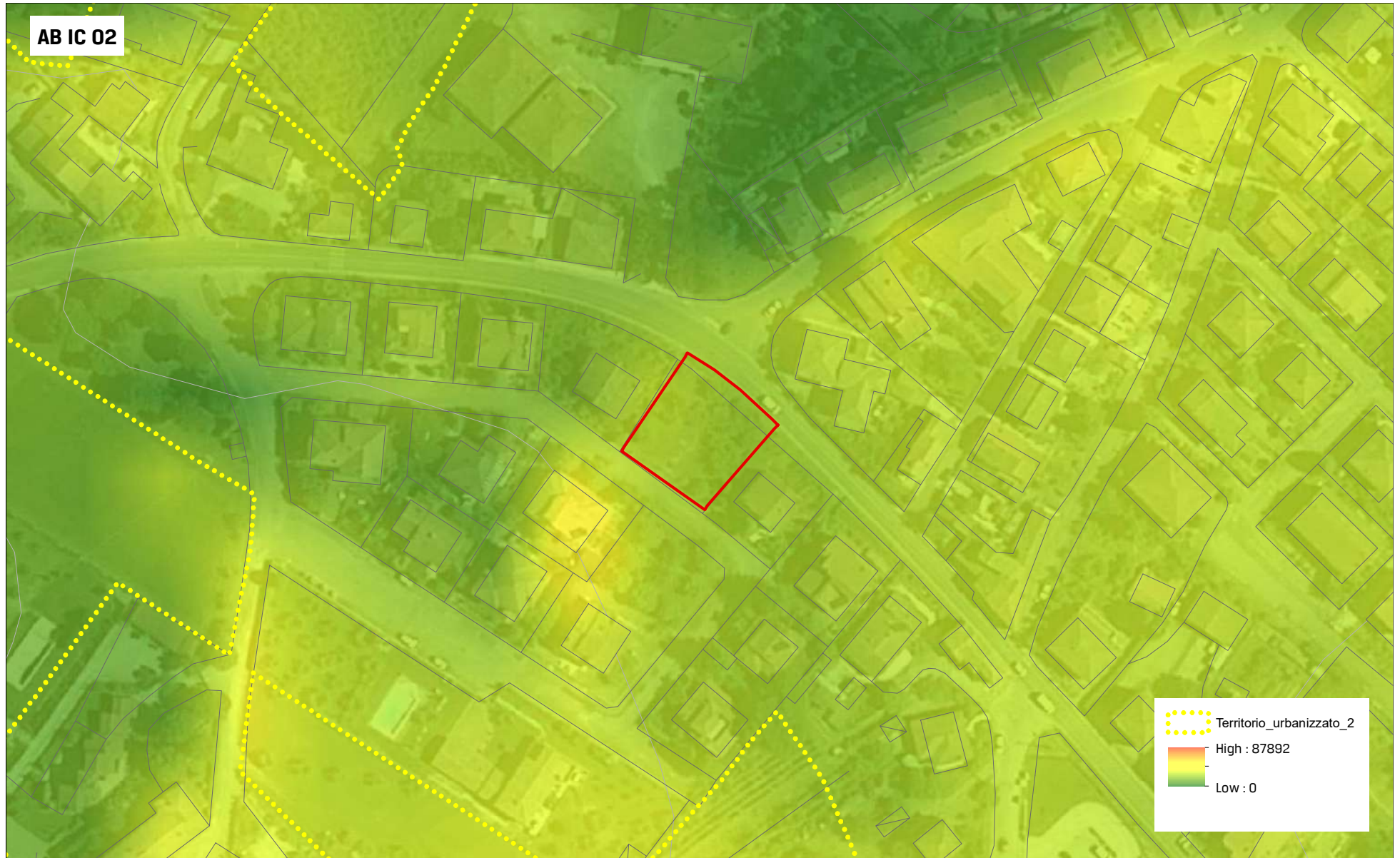
*L'area di intervento, fonte google street view*

*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

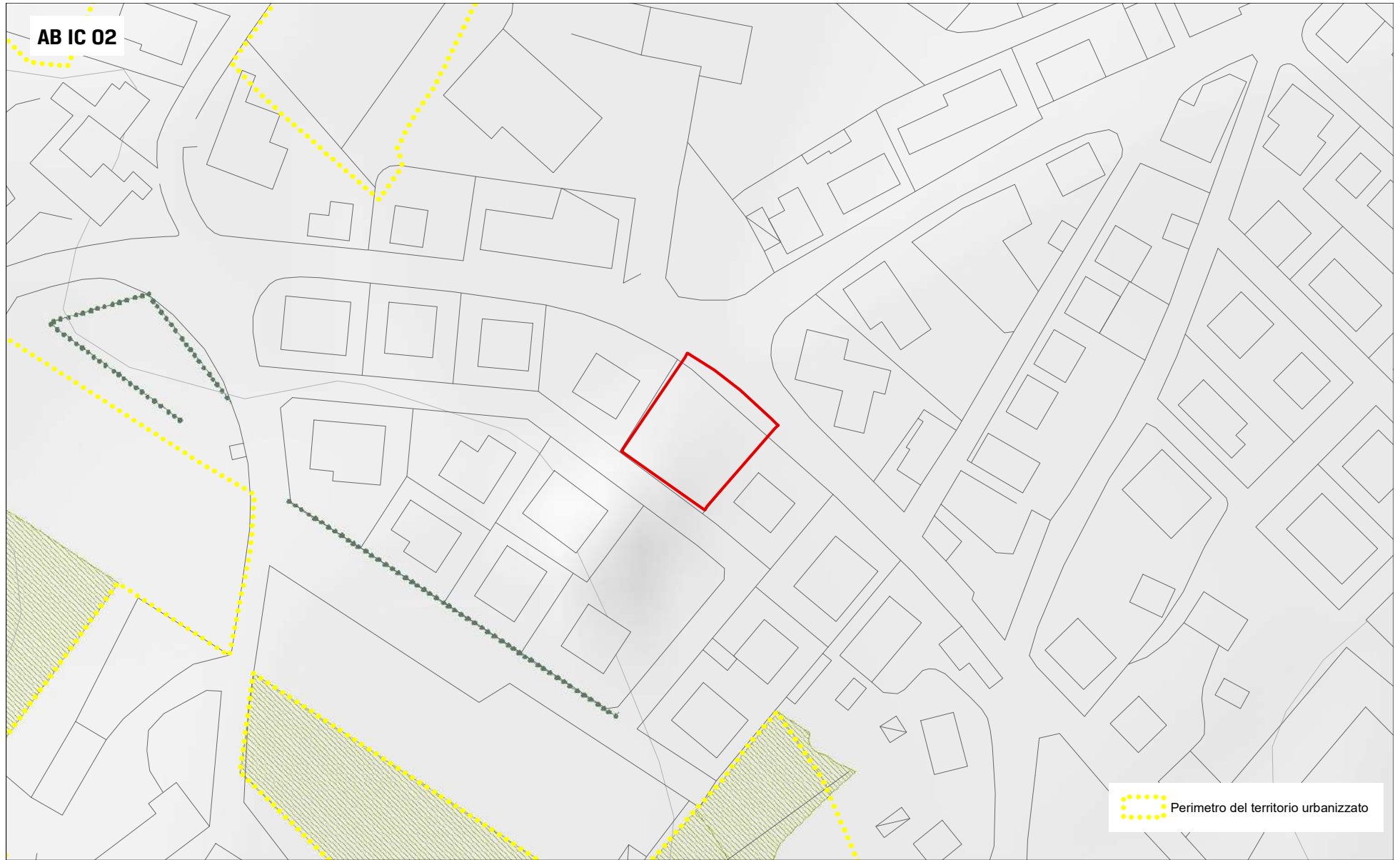


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*





*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presenti*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	COERENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## AB\_IC\_03

### Dimensionamento

Sul residenziale, mq 500

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Mantenimento e qualificazione di una fascia a verde pubblico con arbusti ed alberature lungo tutto il margine sud del lotto a protezione visiva dell'intervento dal territorio rurale con accesso da via di Vittorio: mq 700;

### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

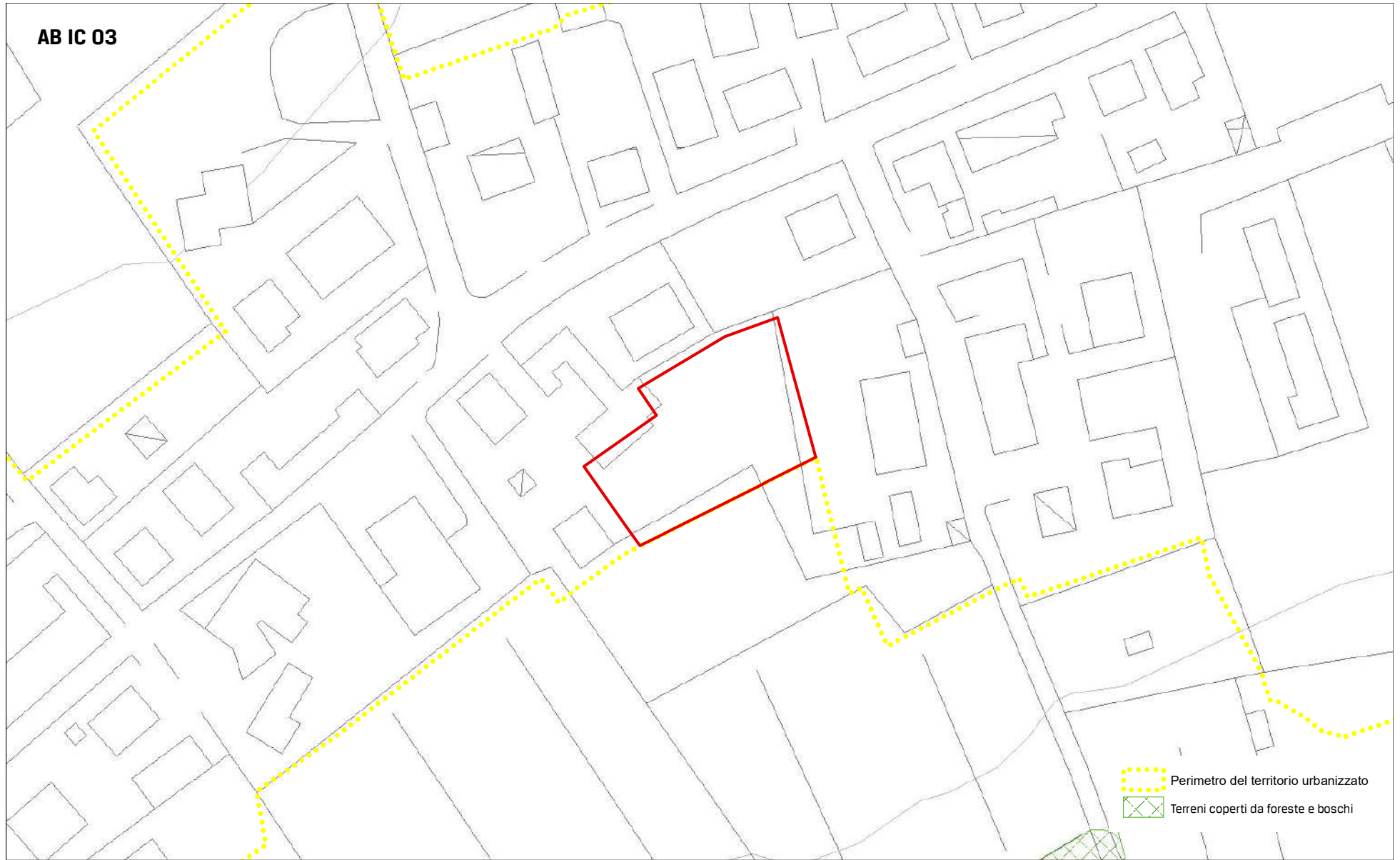


*L'area di intervento, fonte google streetview*

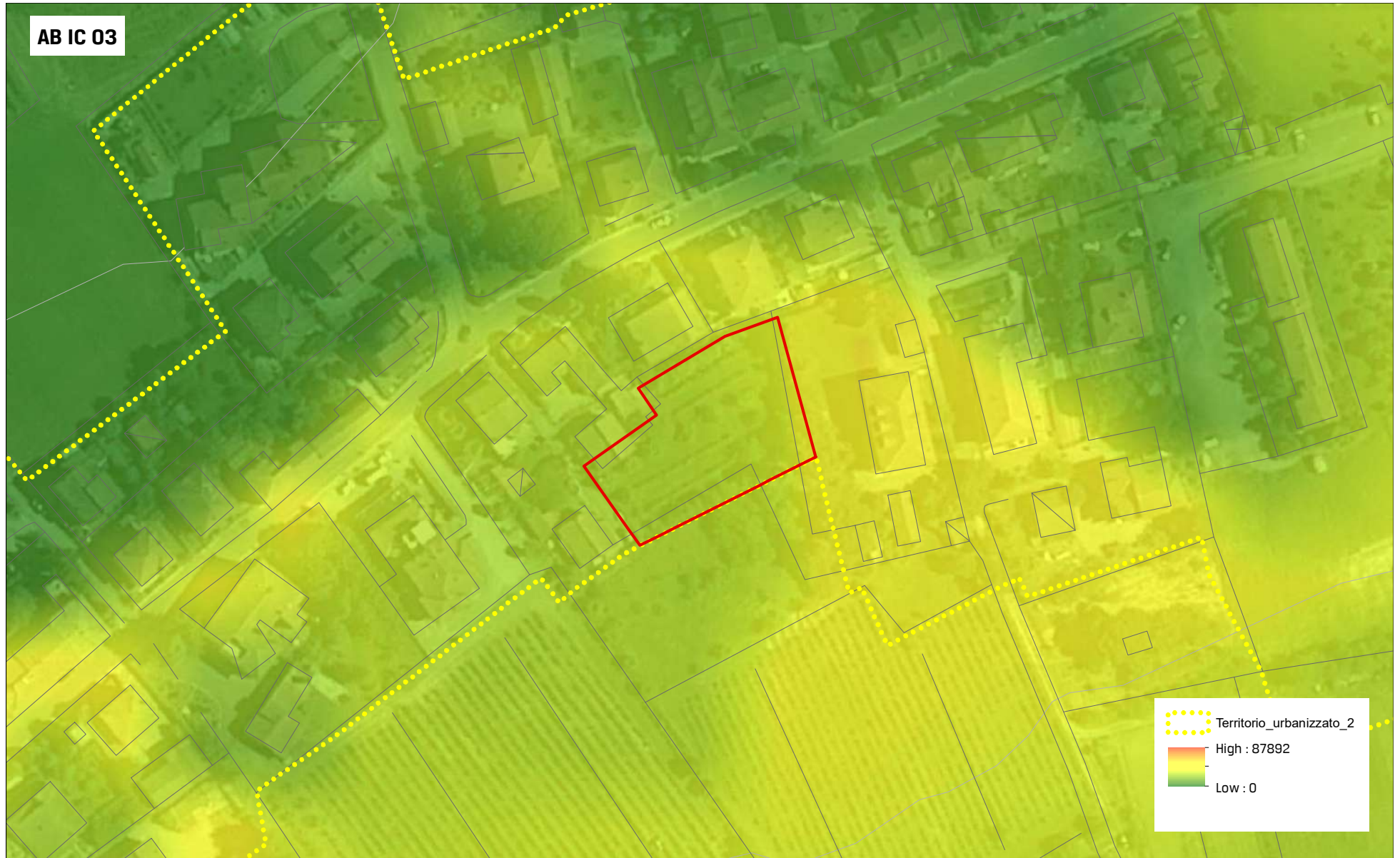


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*





*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*



AB IC 03

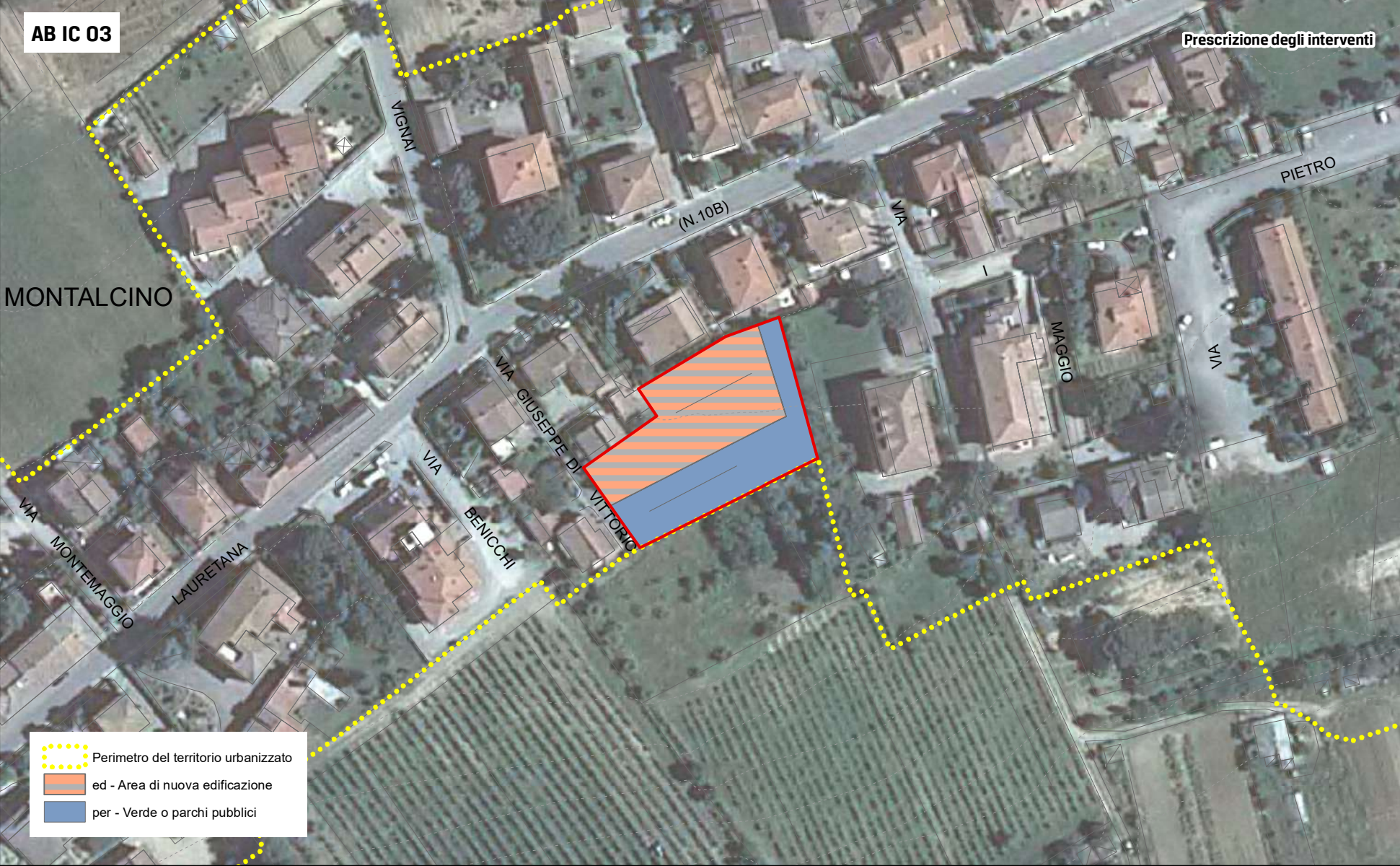
Perimetro del territorio urbanizzato

*Trame paesaggistiche: non presenti*

AB IC 03

Prescrizione degli interventi

MONTALCINO



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento cede all'amministrazione una parte del lotto ove sono presenti elementi dell'agricoltura tradizionale da convertire a verde pubblico</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_IC\_02

### **Dimensionamento**

Sul per attività produttive: mq 450

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 10,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

E' oggetto di convenzione la cessione dell'area di pertinenza del lotto produttivo e la realizzazione di una superficie a verde pubblico piantumato con alberature a schermatura dell'intervento edilizio: limitata ad una fascia a verde (profondità 5 metri) lungo viabilità esistente; l'aumento di volumetria dell'edificio produttivo esistente è finalizzato alla realizzazione di una copertura a protezione del carro ponte e dell'area di lavoro sottostante.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

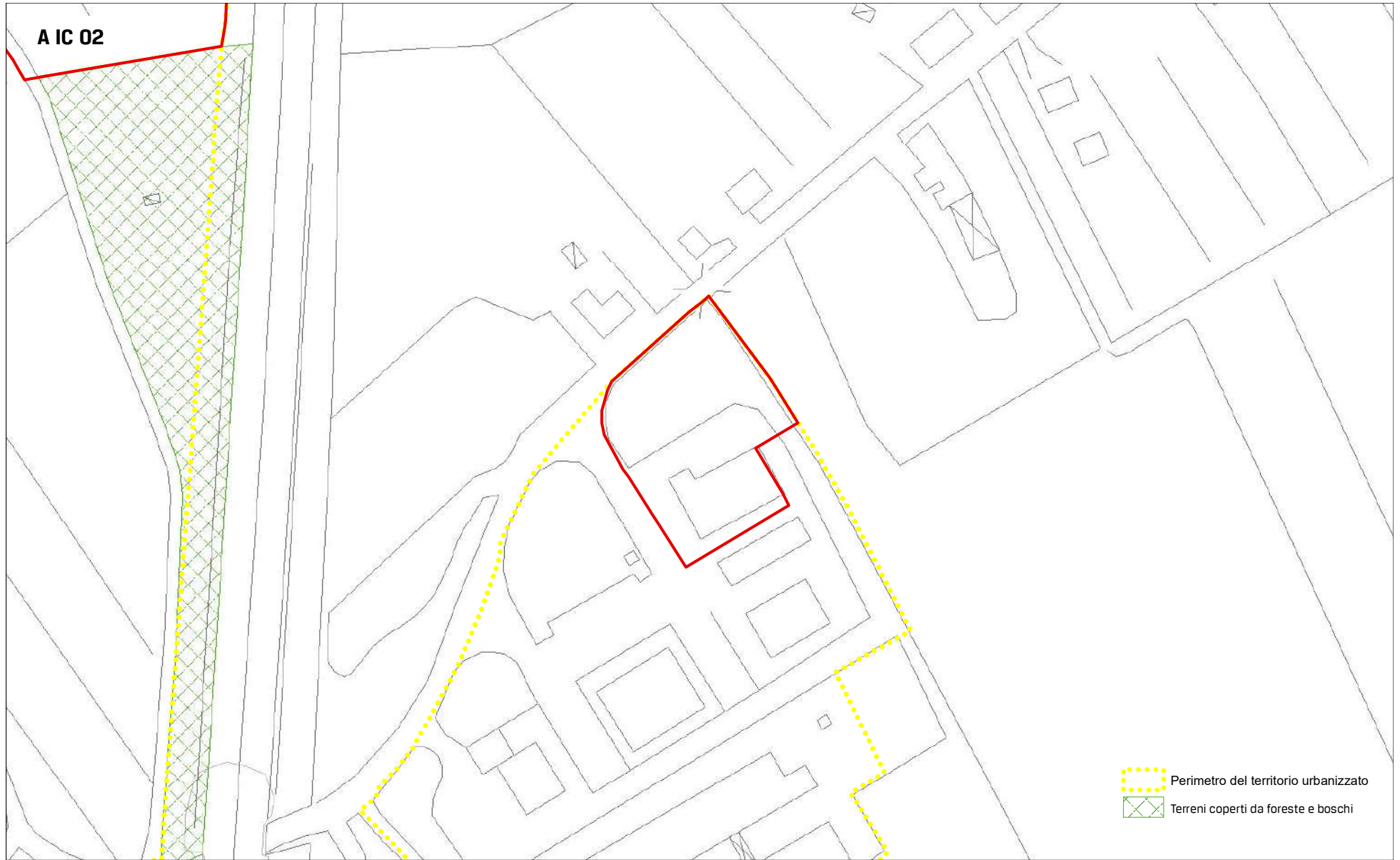


*L'area di intervento, fonte google street view*

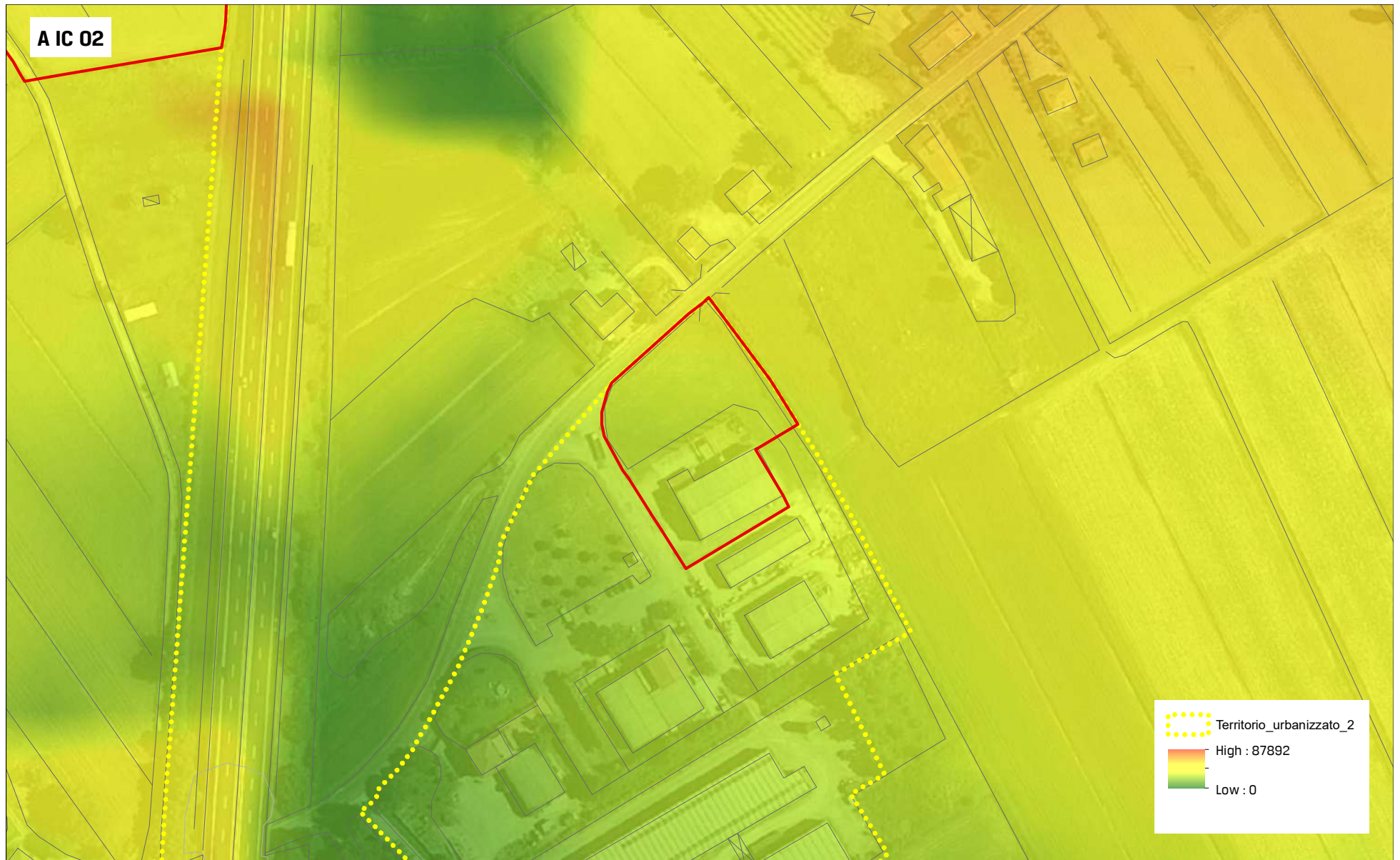




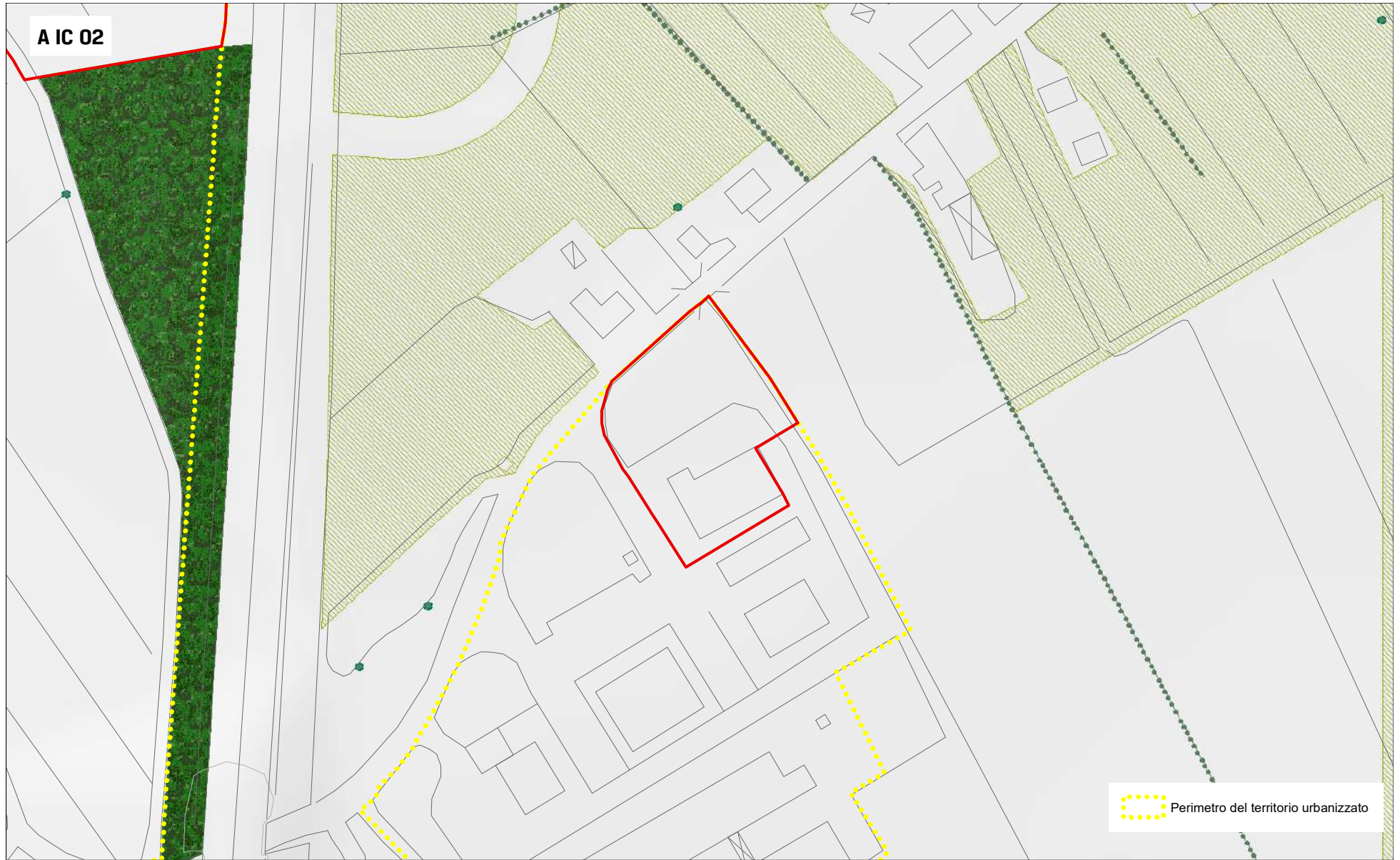
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presenti*

A IC 02

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	



## A\_IC\_03

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato e arredato: 200 mq

### **Beni paesaggistici**

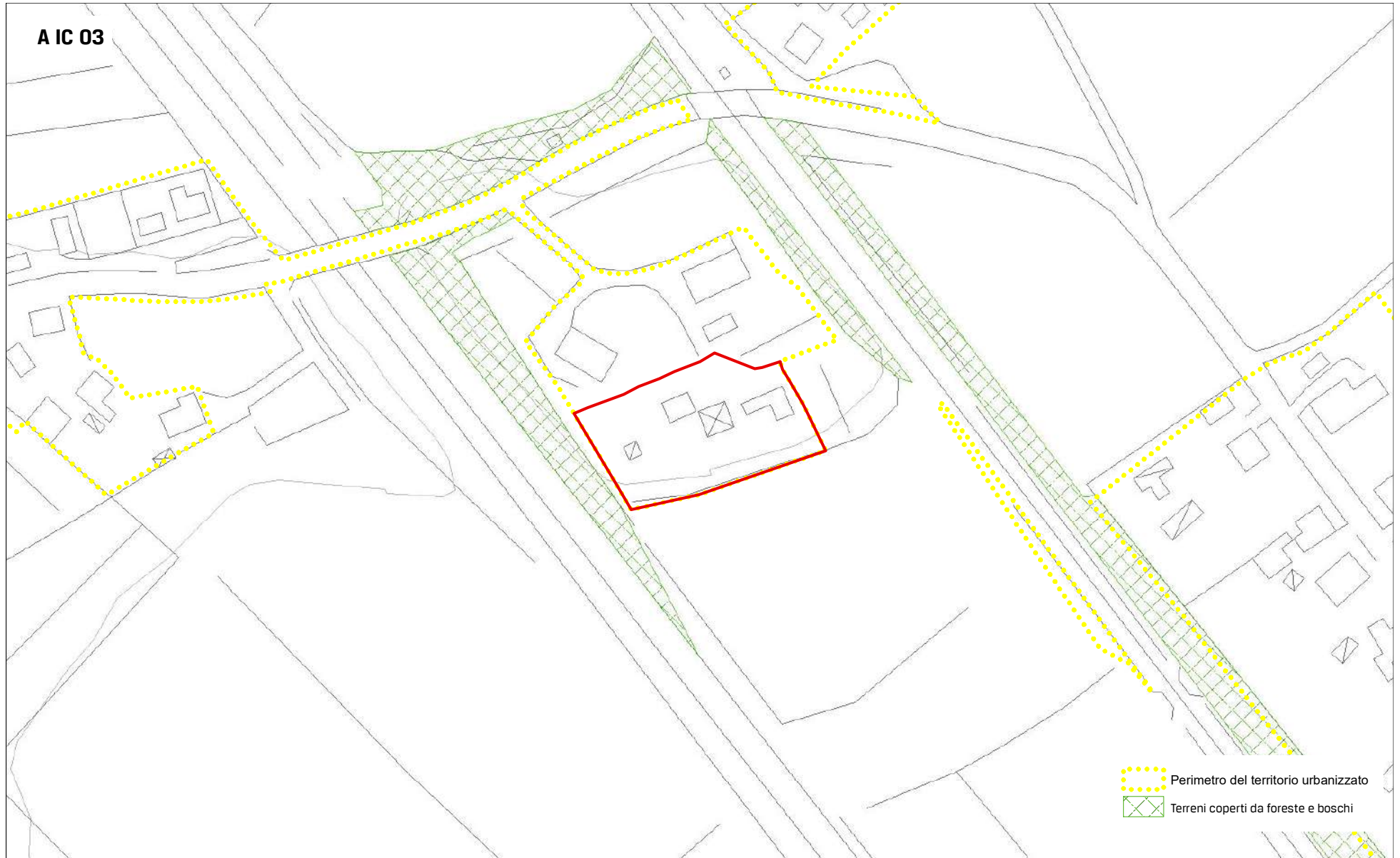
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

A IC 03



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



A IC 03




Perimetro del territorio urbanizzato

*Trame paesaggistiche: non presenti*

A IC 03

Prescrizione degli interventi



-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare e/o mantenere e/o rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE



3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_IC\_04

### **Dimensionamento**

Sul per la realizzazione di manufatti in legno con finalità di utilizzo pubbliche, didattiche e ricreative: mq 250

Rapporto di Copertura massimo: \_

Indice di permeabilità minimo: \_

Altezza massima: \_

Numero massimo di piani fuori terra: \_

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: \_

### **Prescrizioni**

Debbono essere salvaguardate le piante e le formazioni boschive esistenti comunque non debbono essere apportate alterazioni significative permanenti;

Sia garantito dei valori paesaggistici dei luoghi anche attraverso l'uso di soluzioni formali, materiali, finiture esterne e crome compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

La realizzazione dei fabbricati in legno dovrà essere limitata alla sola porzione di terreno già utilizzata per tali scopi evitando opere di impermeabilizzazione dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi;

Non si interferisca o si limiti negativamente le visuali panoramiche.

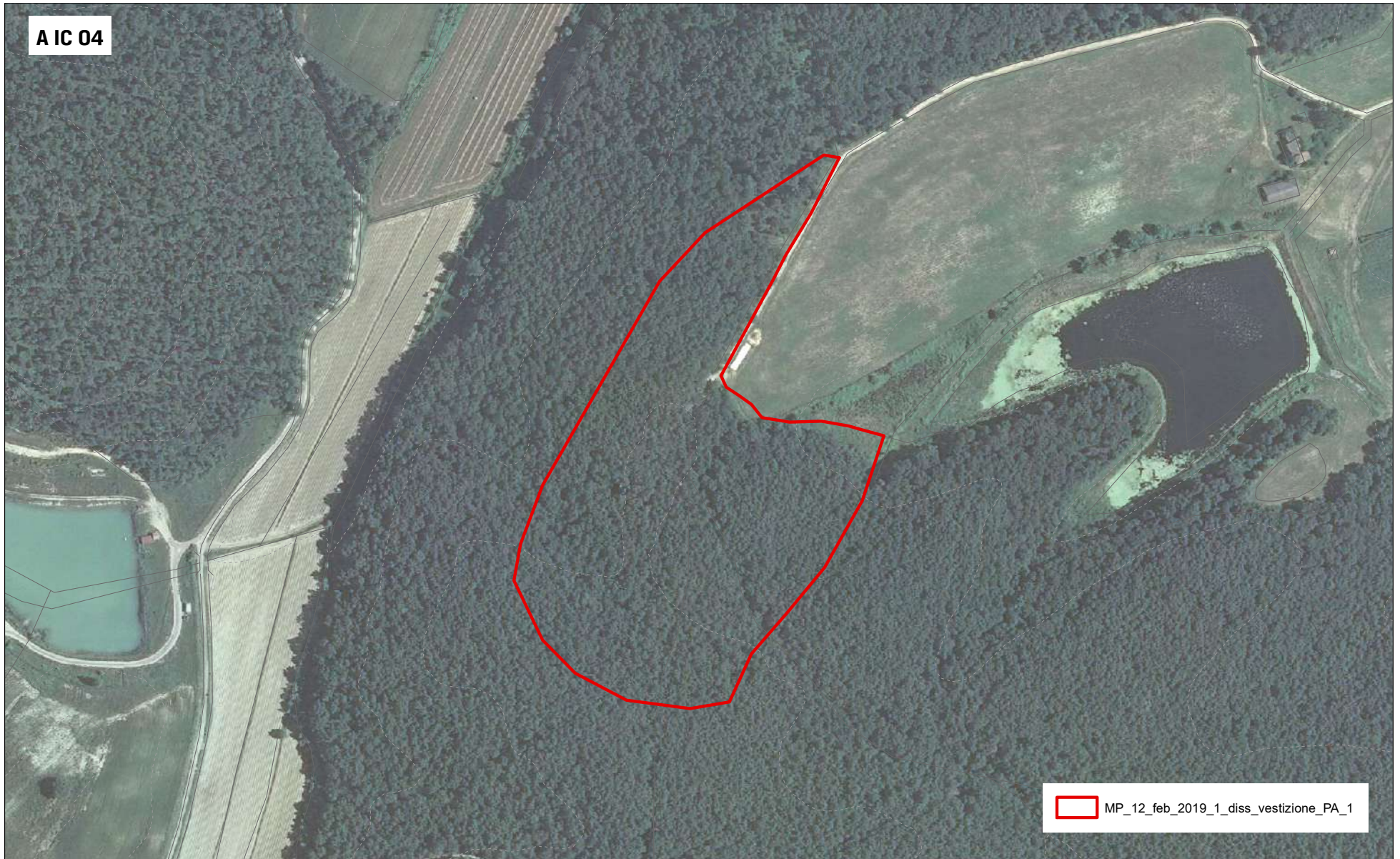
### **Beni paesaggistici**

area ricadente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi);

L'intervento è stato oggetto **Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano il 27.02.2017.

Dal verbale si riportano gli indirizzi della Conferenza che ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale a condizione che :

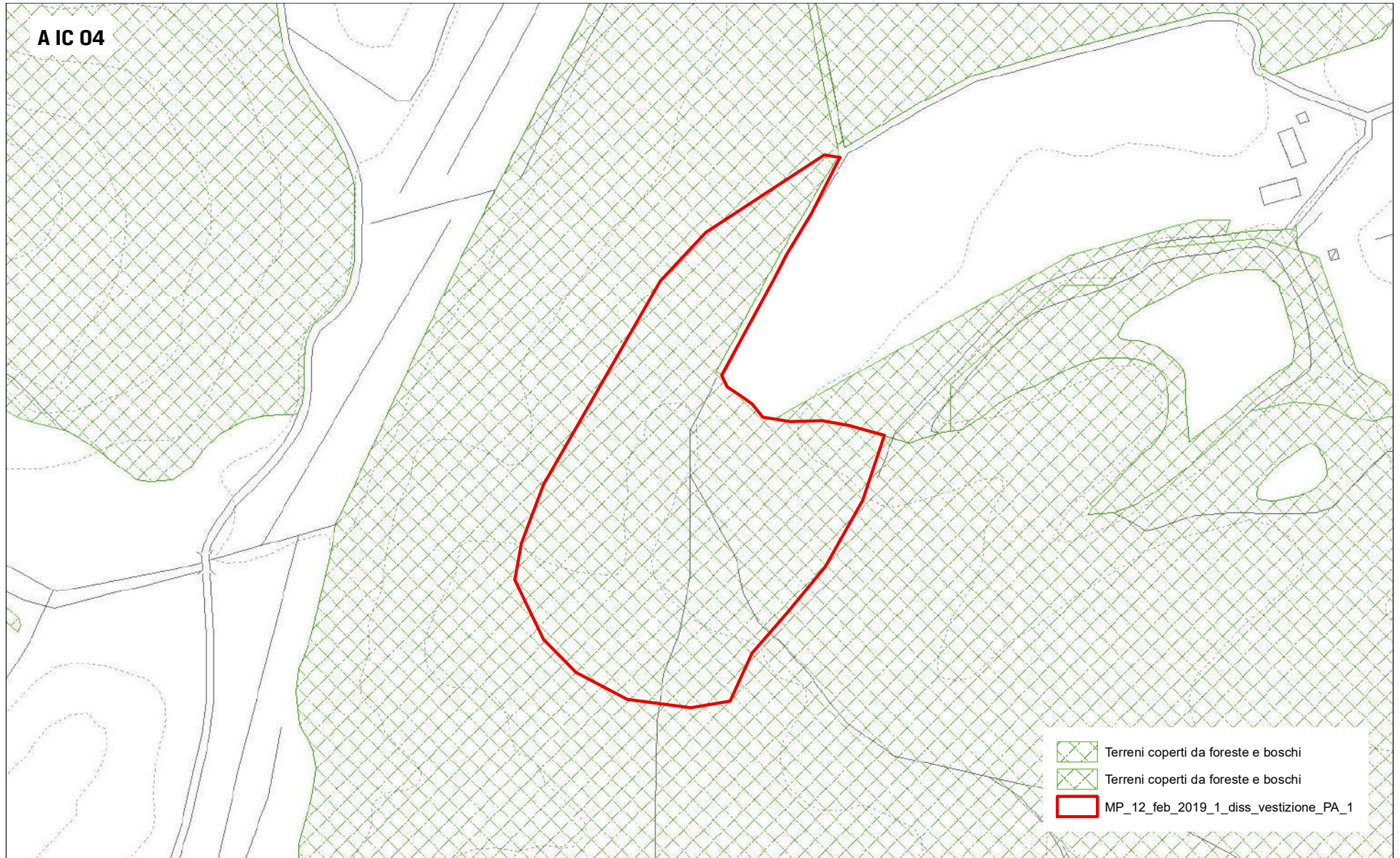
- Siano salvaguardate le piante e le formazioni boschive esistenti e comunque non si apportino alterazioni significative permanenti;
- Sia garantito il mantenimento dei valori paesaggistici dei luoghi anche tramite l'uso di soluzioni formali, materiali, soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- La realizzazione dei fabbricati in legno dovrà essere limitata alla sola porzione di terreno già utilizzata per gli stessi scopi evitando opere di impermeabilizzazione, dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi.
- Non si interferisca o si limiti negativamente le visuali panoramiche.



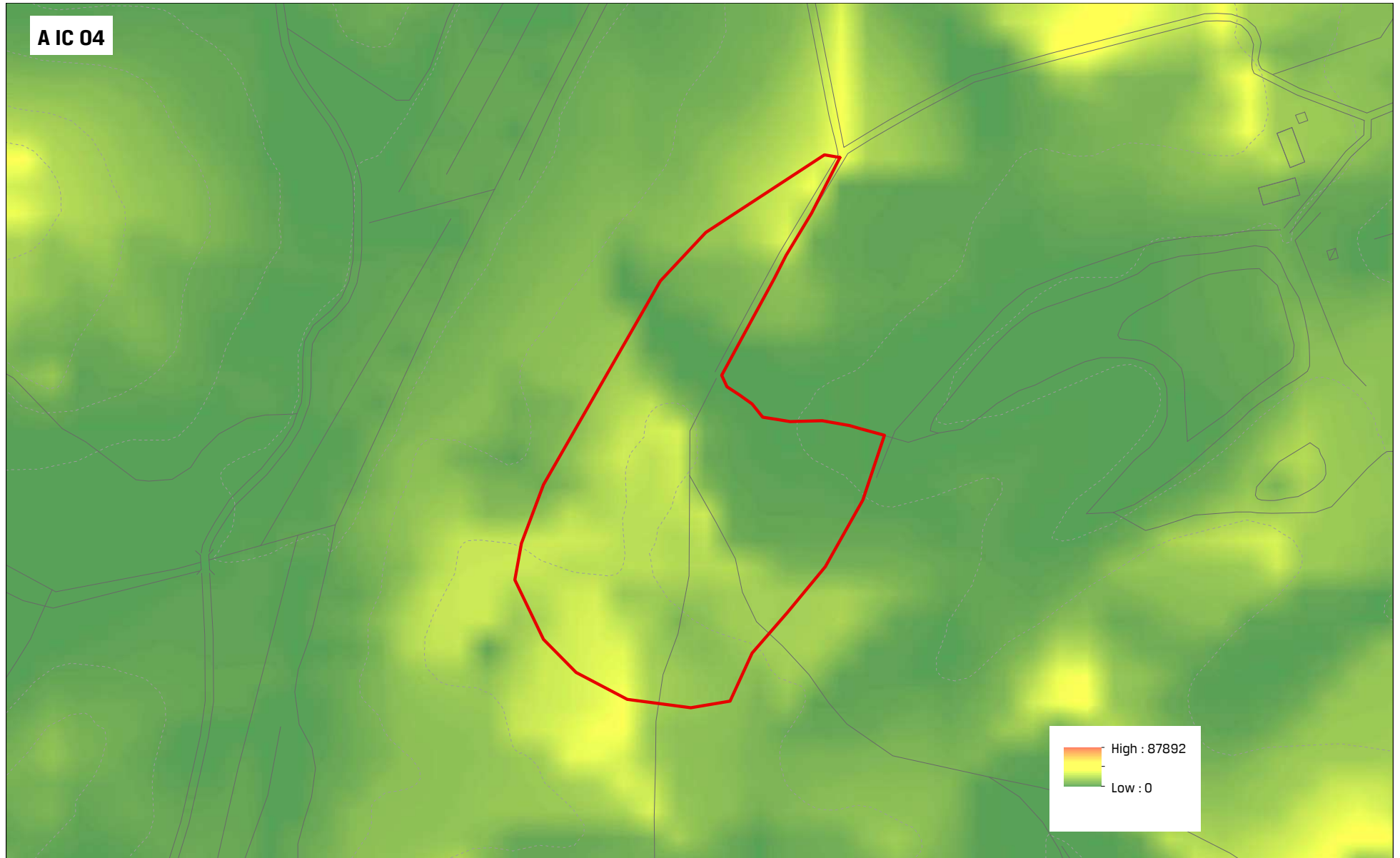
A IC 04

MP\_12\_feb\_2019\_1\_diss\_vestizione\_PA\_1

*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: l'area ricade all'interno del bosco, ai sensi della lettera G del Codice dei BBCC*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*

A IC 04



*Trame paesaggistiche: Area boscata come individuata nella cartografia del PS: Trame agrarie di pregio e rete ecologica*

A IC 04

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'area sarà attrezzata con manufatti in legno rimovibili
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE



<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area ricade nel seguente Bene paesaggistico

<p><b><i>I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÉ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 227. (ART.142. C.1, LETT. G, CODICE)</i></b></p>	
<p><b><i>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</i></b></p>	
<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p>	CONFORME
<p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p>	NON PERTINENTE
<p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	CONFORME
<p><b><i>b - Non sono ammessi:</i></b></p>	
<p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p>	NON PERTINENTE
<p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	NON PERTINENTE

## A\_IC\_05

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato lungo strada.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

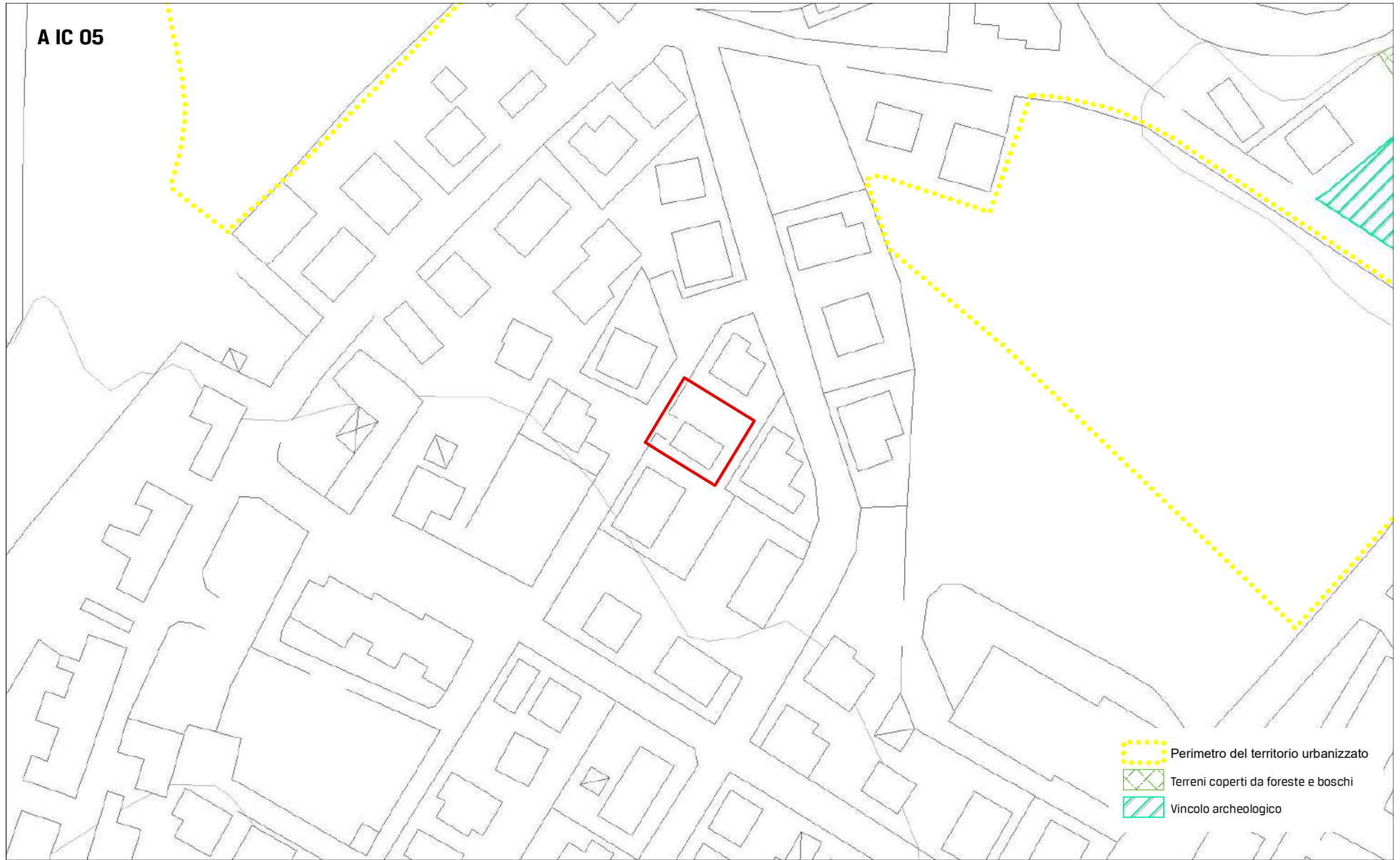


*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

A IC 05

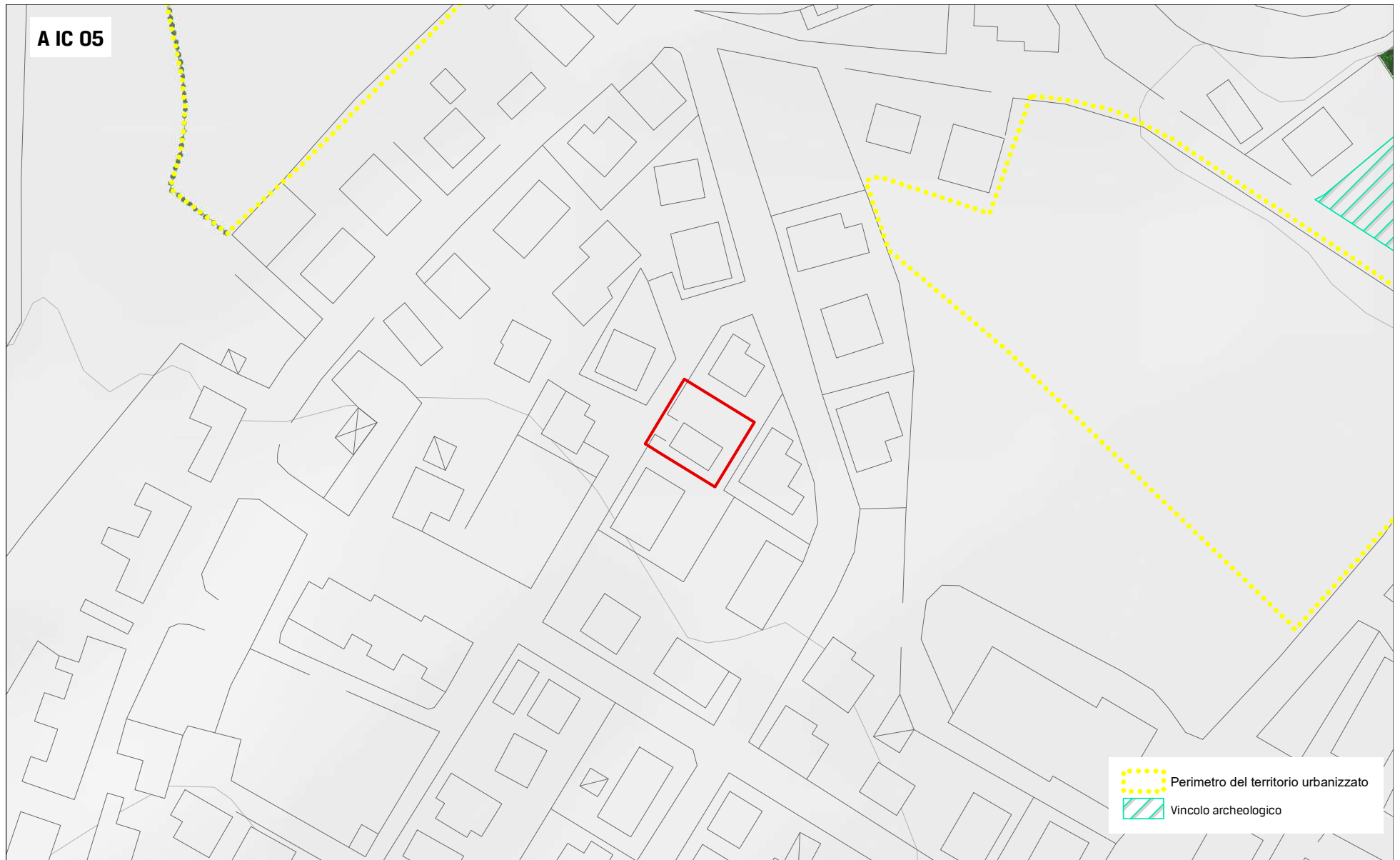


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

A IC 05



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presenti*



A IC 05

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_IC\_06

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio a pettine alberato lungo strada.

### **Beni paesaggistici**

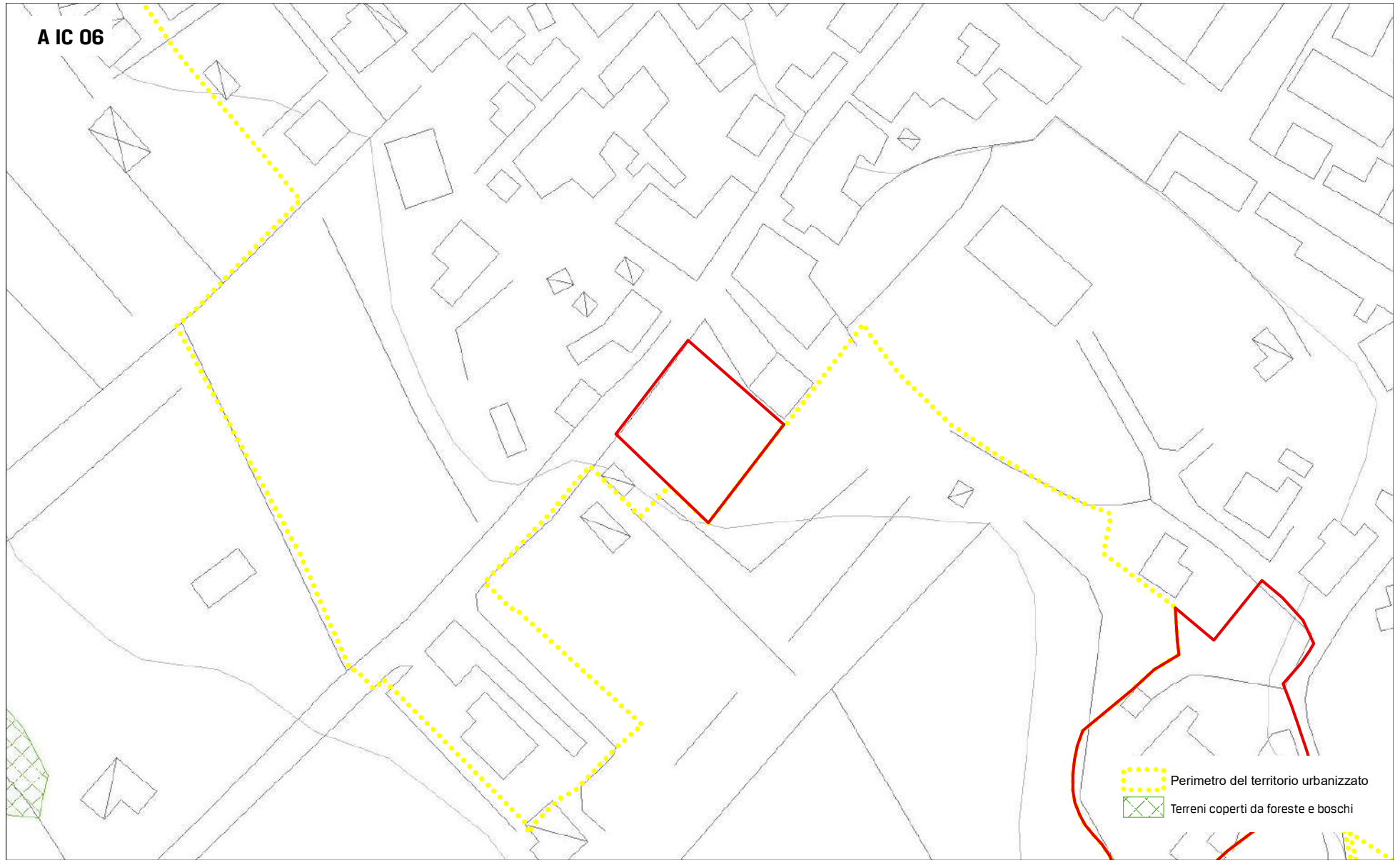
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



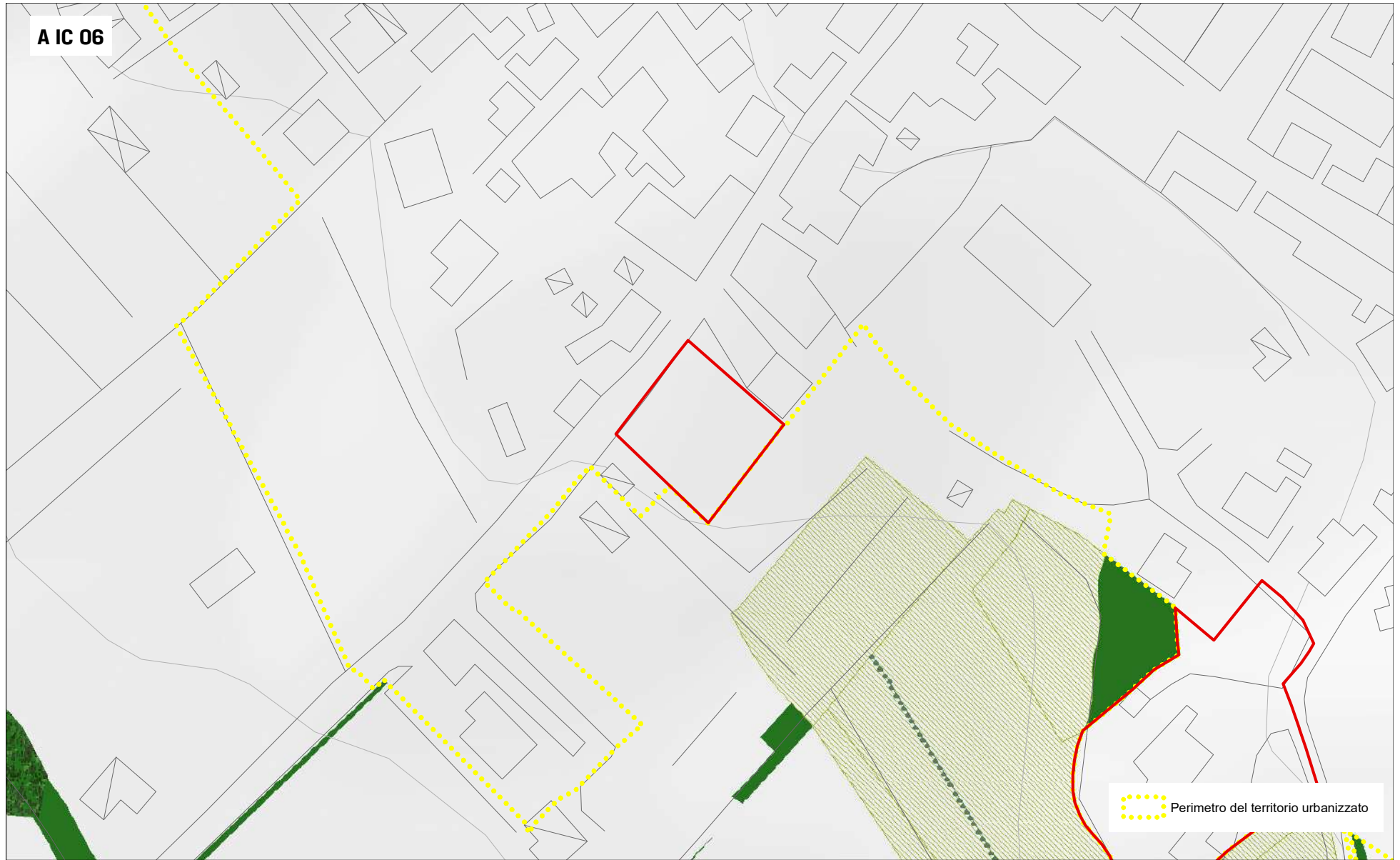
*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

A IC 06



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*





*Trame paesaggistiche: non presente*

A IC 06

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>COERENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_IC\_07

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 750

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e la realizzazione e completamento della viabilità

### **Beni paesaggistici**

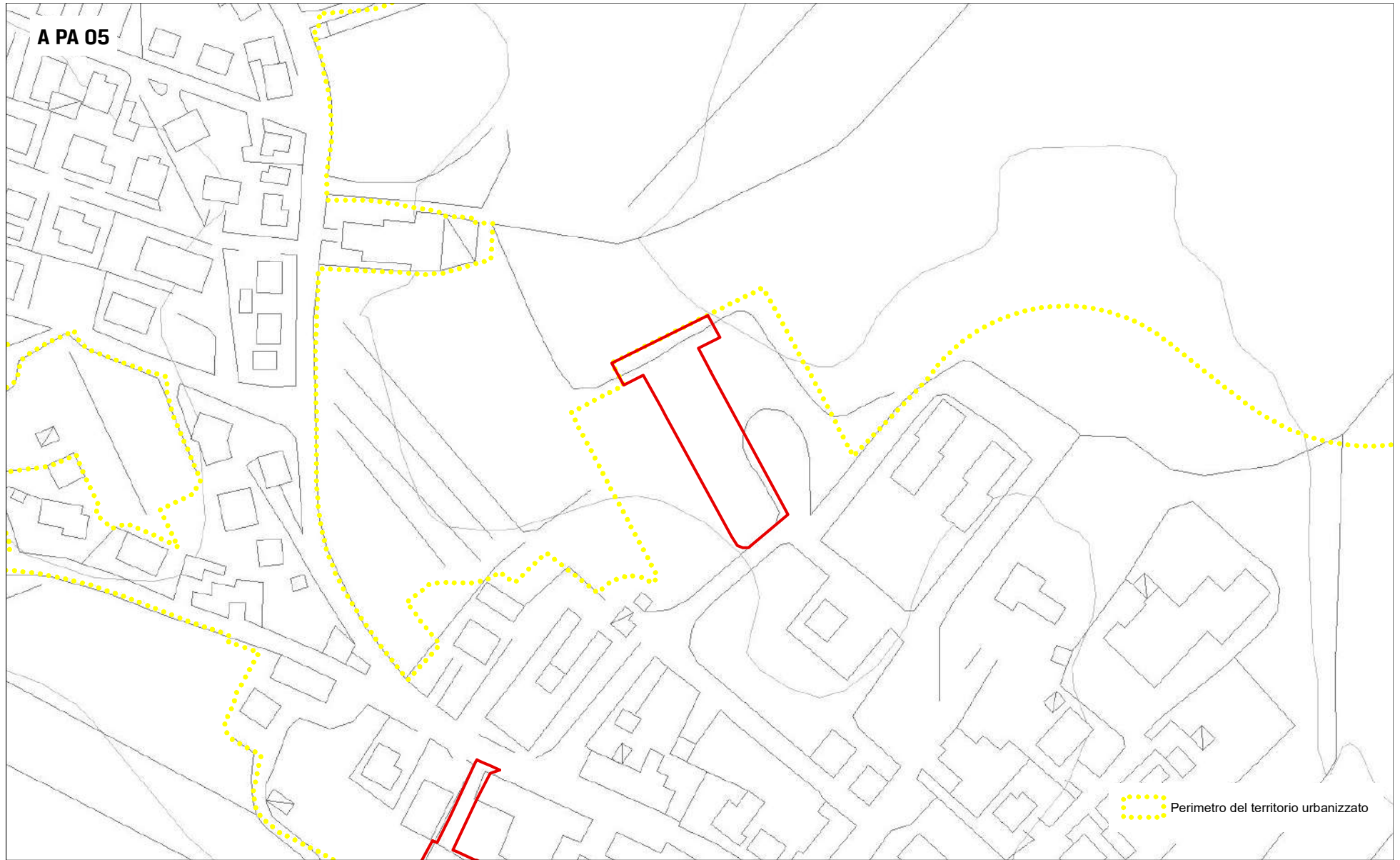
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*

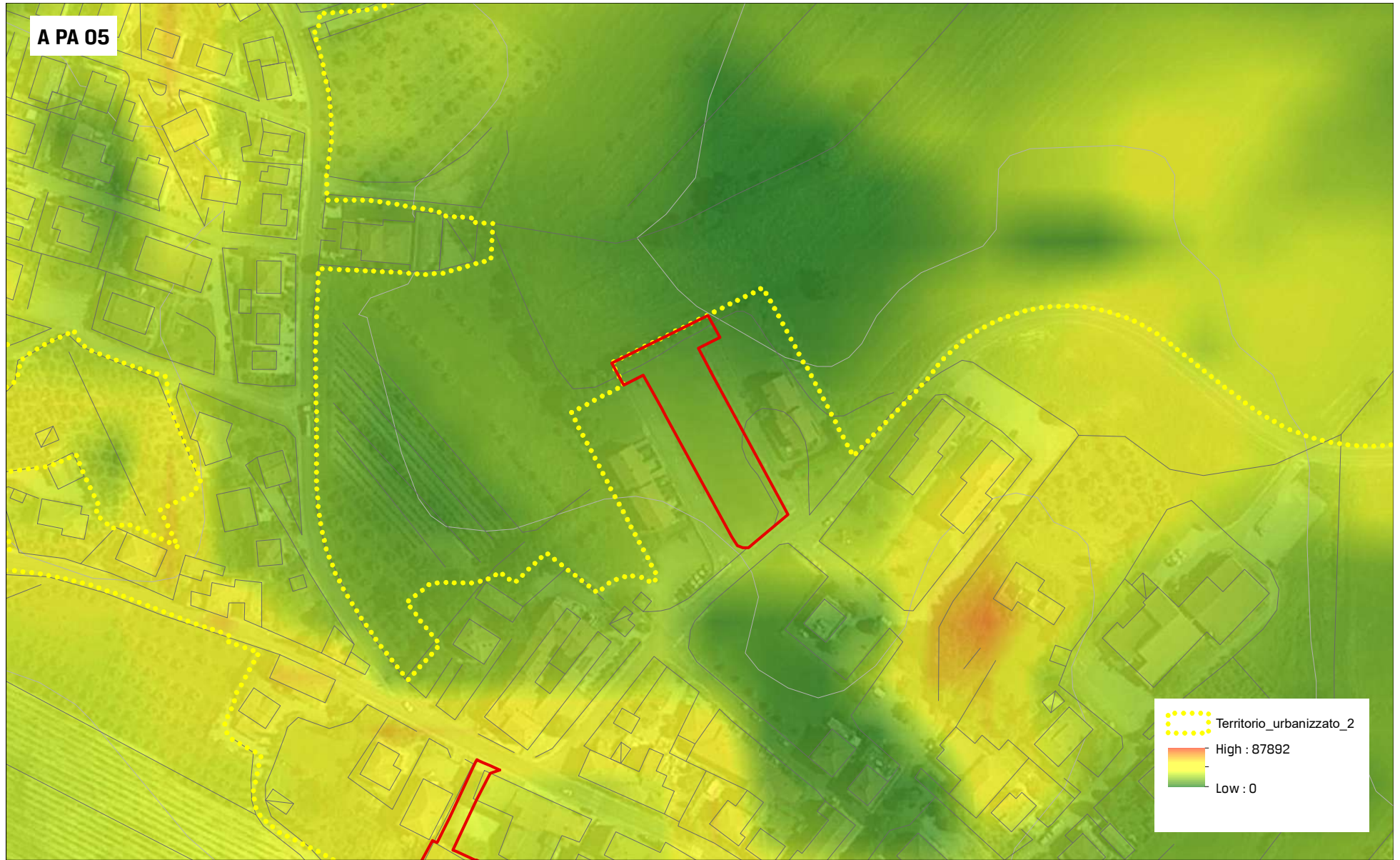


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



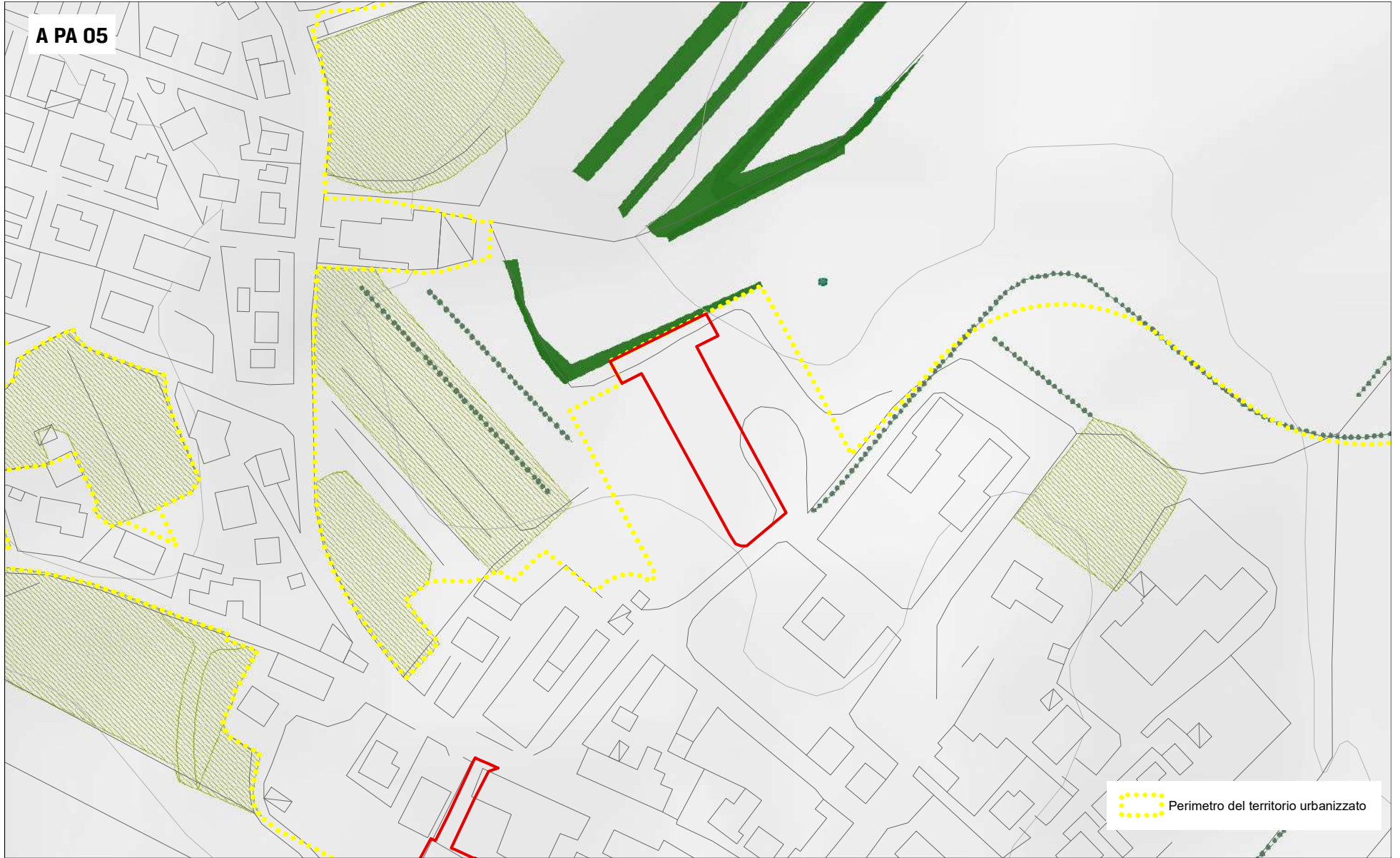
*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*





*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità bassa*

A PA 05



*Trame paesaggistiche: non presenti*

A PA 05

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>COERENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_PA\_02

UTOE,	Acquaviva (A)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione,	Piano di recupero

### **Descrizione dell'intervento**

Recupero di un'area e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali.

### **Modalità di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

### **Condizioni speciali**

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;

la progettazione attuativa dell'intervento dovrà dimensionare la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	<b>2.925</b>
Superficie utile lorda, SUL mq	<b>887 Residenziale compreso commerciale di vicinato</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

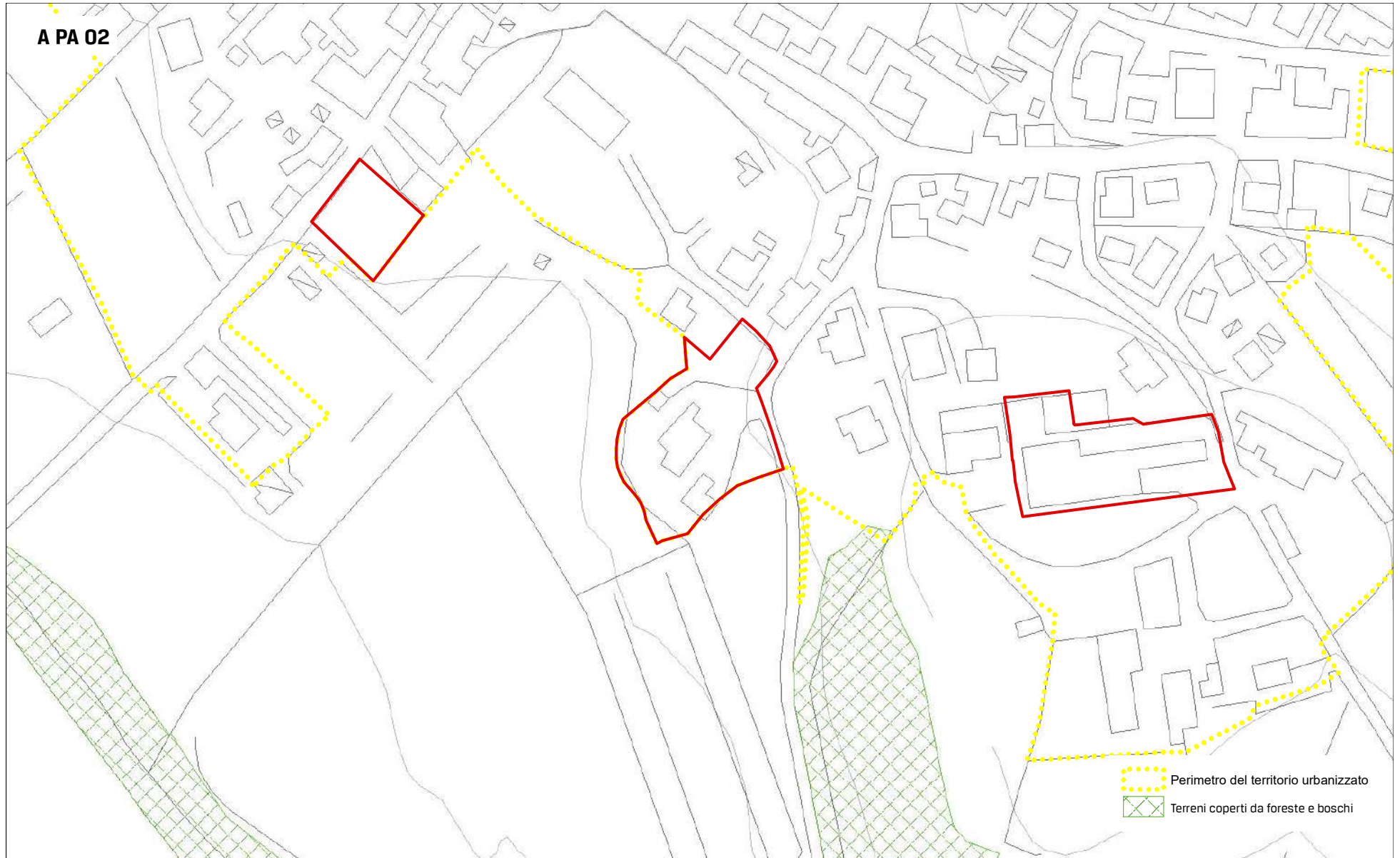




*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*

A PA 02



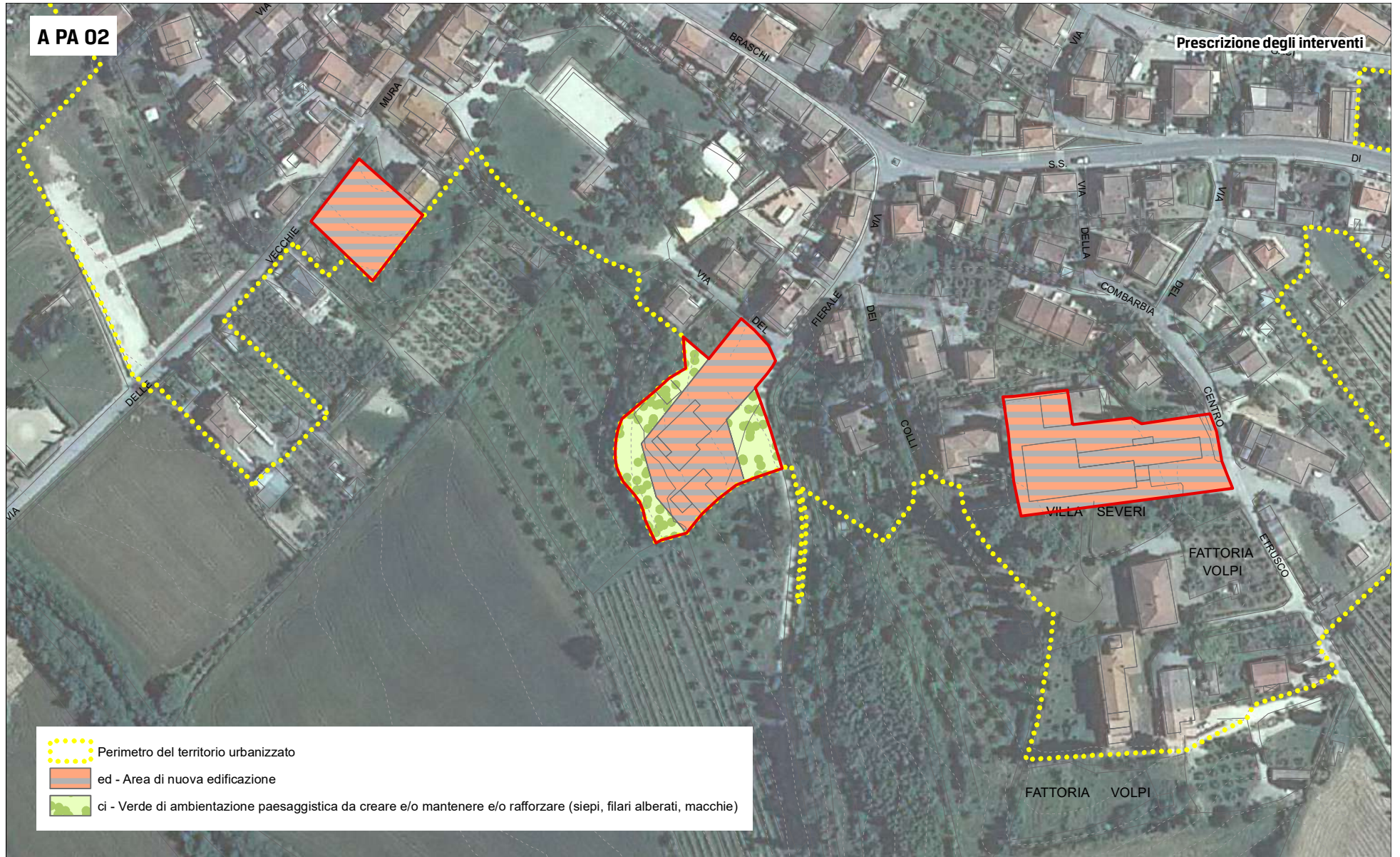
*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio alta visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presenti*

A PA 02

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE



<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>COERENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_PA\_03

UTOE,	Acquaviva (A)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione,	Piano di recupero

### Descrizione dell'intervento

Recupero di un'area e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali, terziarie e artigianali.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;

la progettazione attuativa dell'intervento dovrà dimensionare la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

## **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

## **Parametri urbanistici ed edilizi**

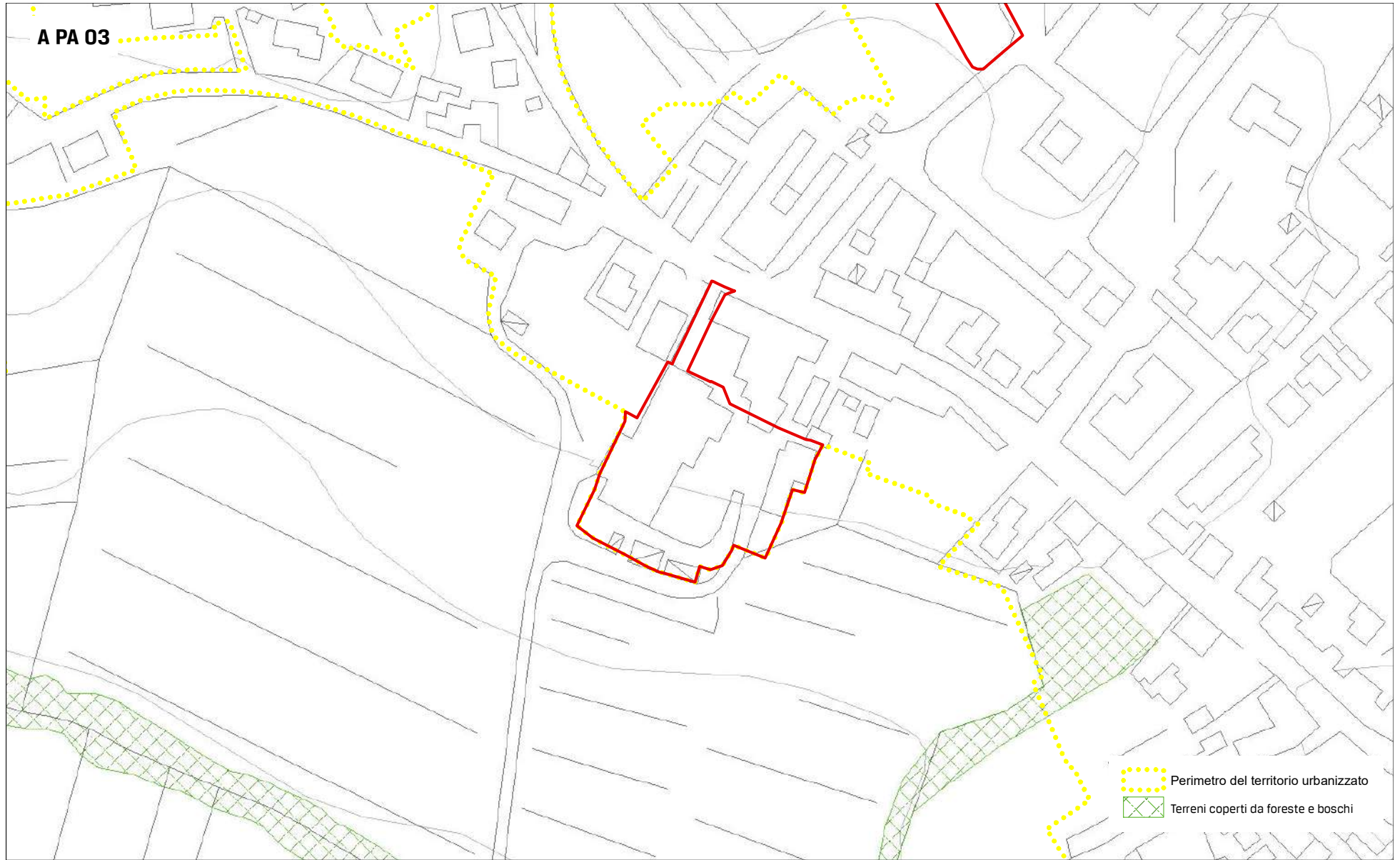
Superficie territoriale, ST mq	<b>4.228</b>
Superficie utile lorda, SUL mq	<b>1050</b>
Superficie utile lorda, SUL mq	<b>600 mq Residenziale compreso commerciale di vicinato 200 mq Terziario direzionale (Td), 250 mq Produttivo artigianale (Ia)</b>
Superficie coperta, SC %	<b>40%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA



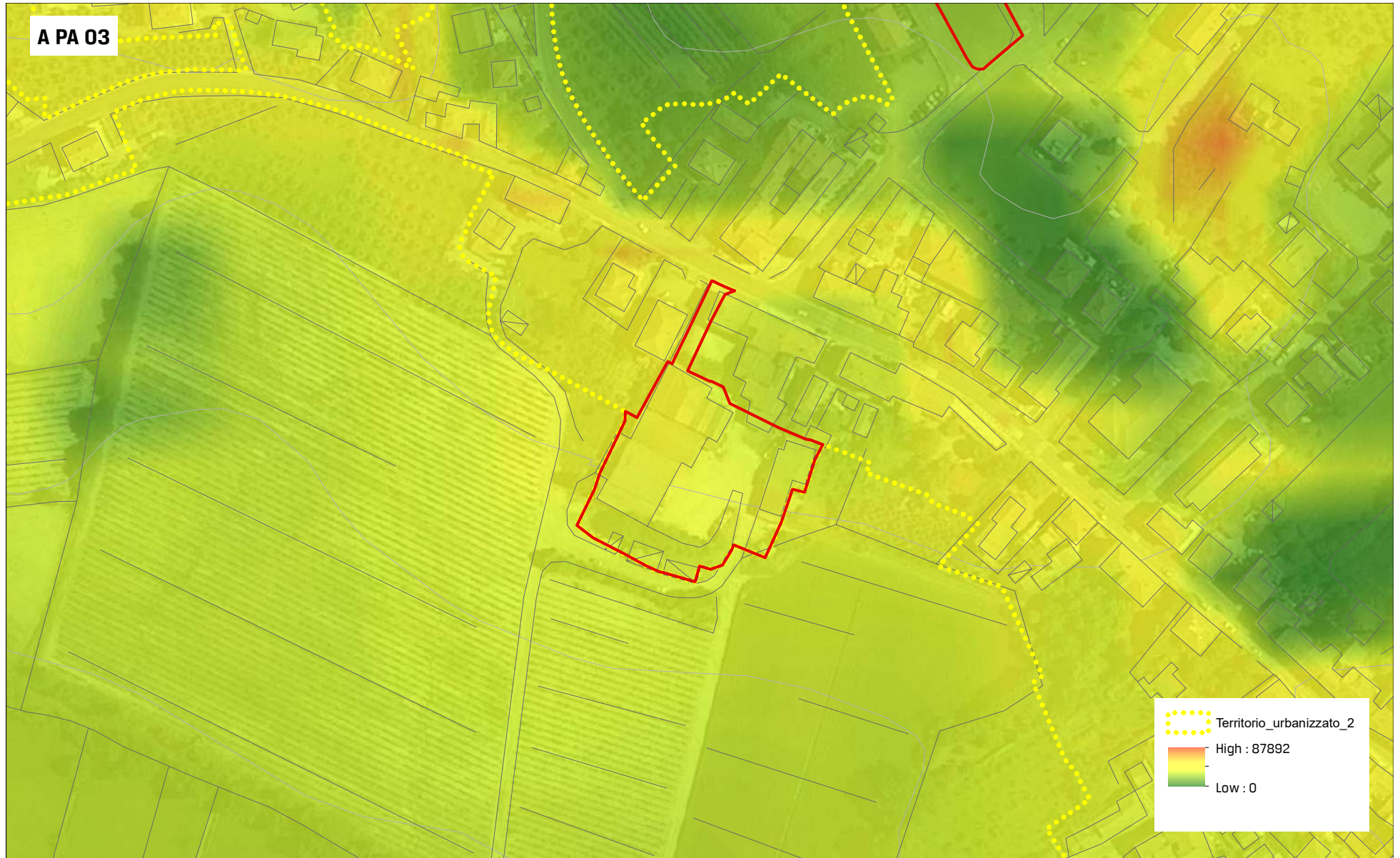
*l'area di intervento, fonte google street view*



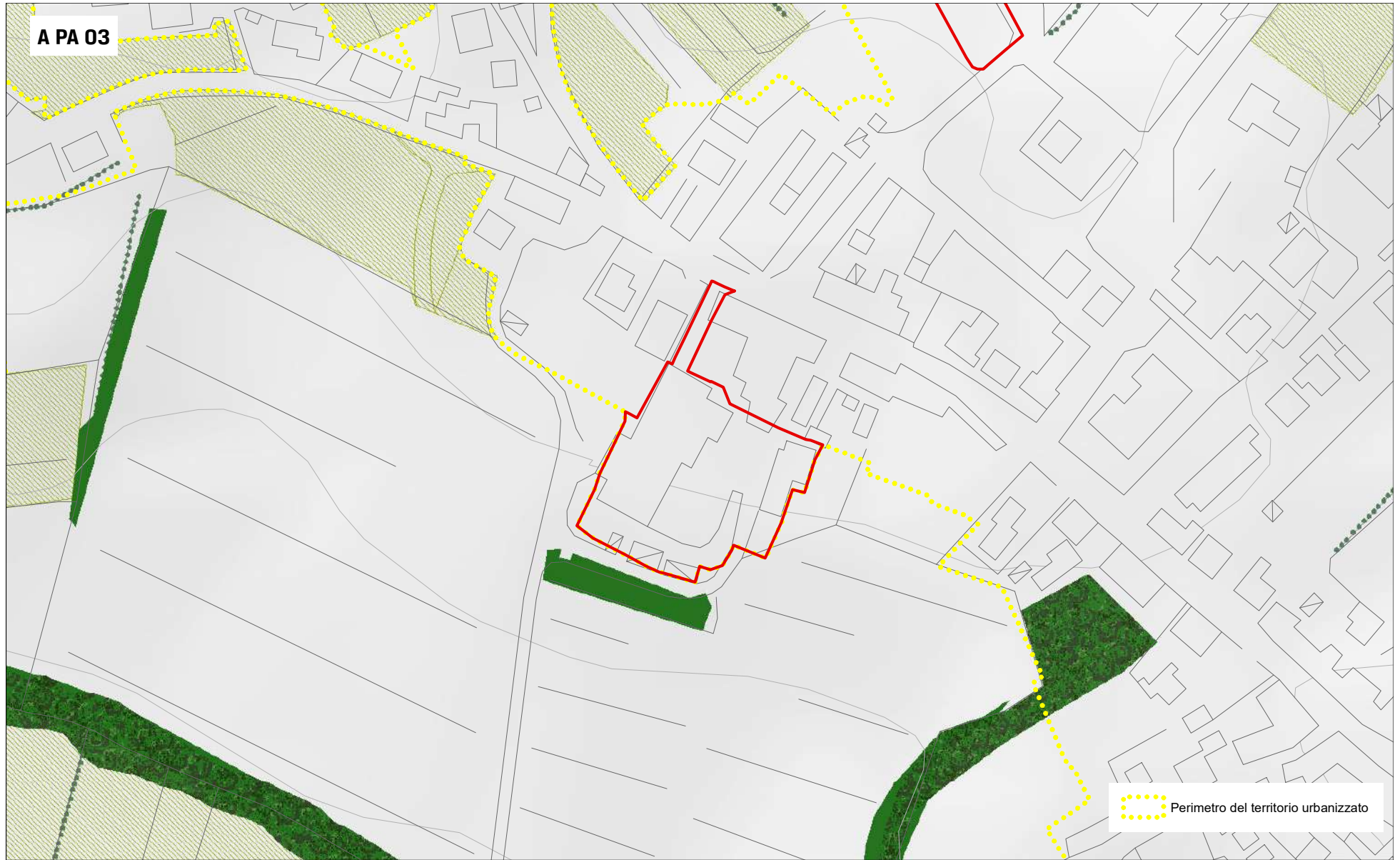
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*

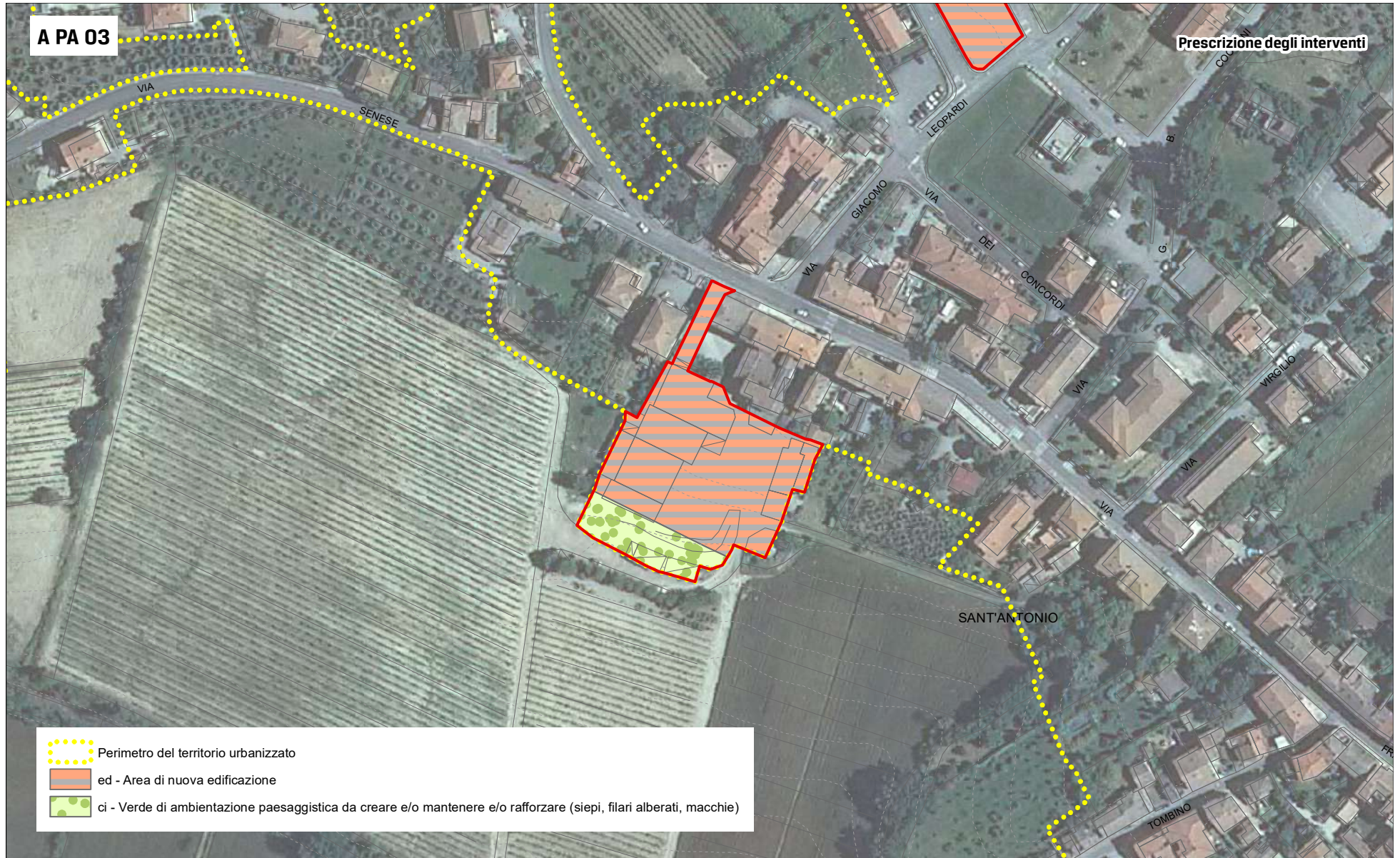


*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio alta visibilità*



*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>CONFORME</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## A\_PA\_04

UTOE,	Acquaviva (A)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione,	Piano di recupero

### Descrizione dell'intervento

Recupero di un'area e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

adozione di tutte le misure necessarie al fine di mantenere le caratteristiche architettoniche dell'edificio;

devono essere valorizzate le tecniche costruttive tradizionali e la tipologia dell'edificio originario;

la distribuzione delle nuove unità residenziali deve avvenire senza modifiche alle aperture esistenti sulla facciata principale mentre sui prospetti secondari si potranno prevedere nuove aperture purché coerenti e in sintonia con il disegno generale;

potrà essere modificato il solaio per consentire, con un modesto rialzamento, l'inserimento di un nuovo piano abitabile;

il progetto dovrà quanto più possibile armonizzare il vecchio col nuovo, anche dichiarandone le differenti epoche di costruzione, con il trattamento diverso delle finiture di facciata ed una nuova copertura (con materiali tradizionali: cotto, rame...);

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile.

### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	<b>2.599</b>
Superficie utile lorda totale, SUL T mq	<b>1900</b>
Superficie utile lorda, SUL mq	<b>1900 Residenziale compreso commerciale di vicinato</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

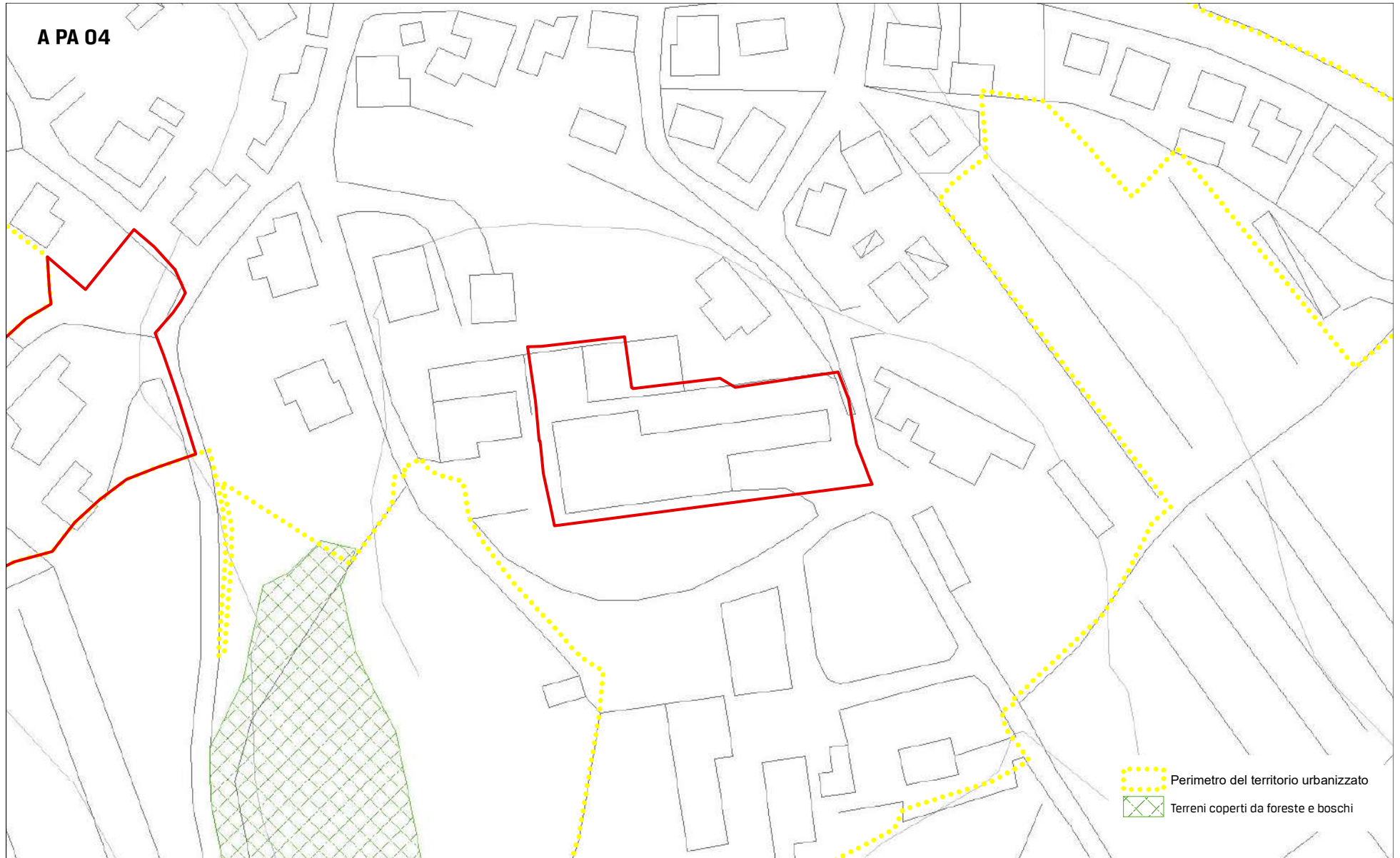


*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



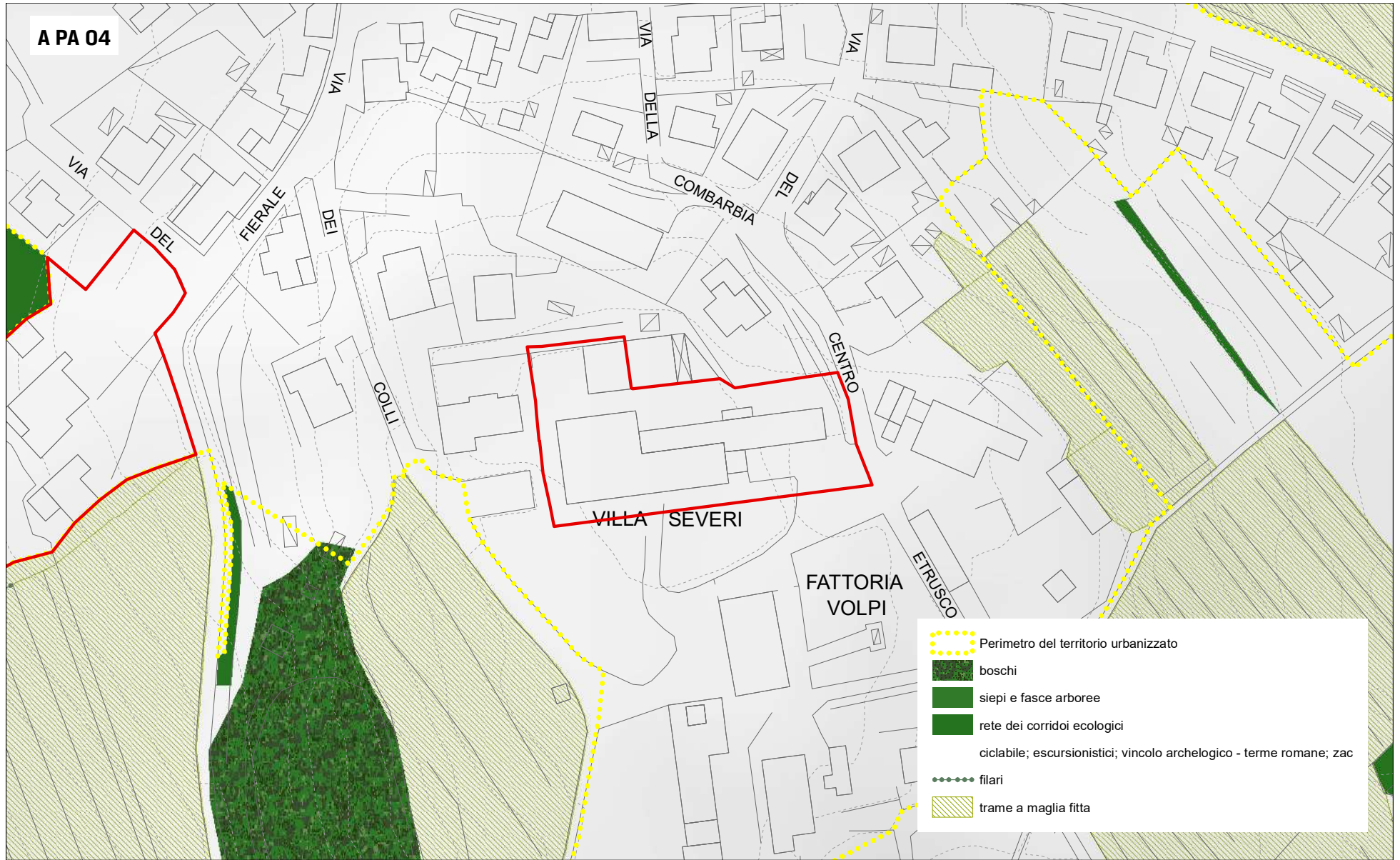


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*

A PA 04

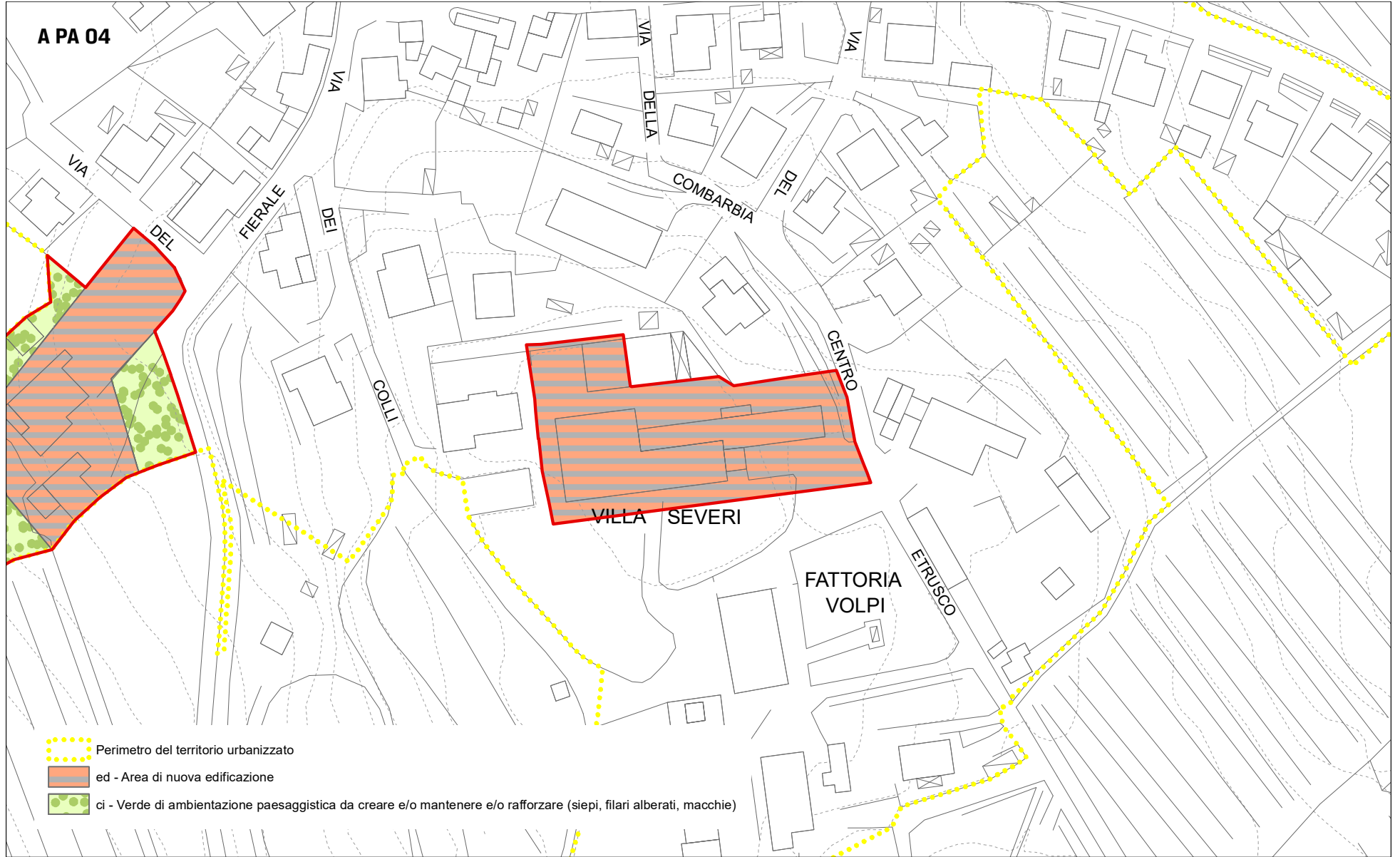


*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio alta visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presenti*

A PA 04



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>PARZIALMENTE CONFORME l'intervento si deve collocare in rapporto subordinato rispetto al contesto esistente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>COERENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## G\_IC\_01

### Dimensionamento

SE Industriale artigianale: mq 1200

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi lungo il margine con il territorio rurale.

Cessione delle aree contigue all'area produttiva esistente e sistemazione con alberature al fine di ottenere una fascia boscata: 5.000 mq

### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*



GIC 01

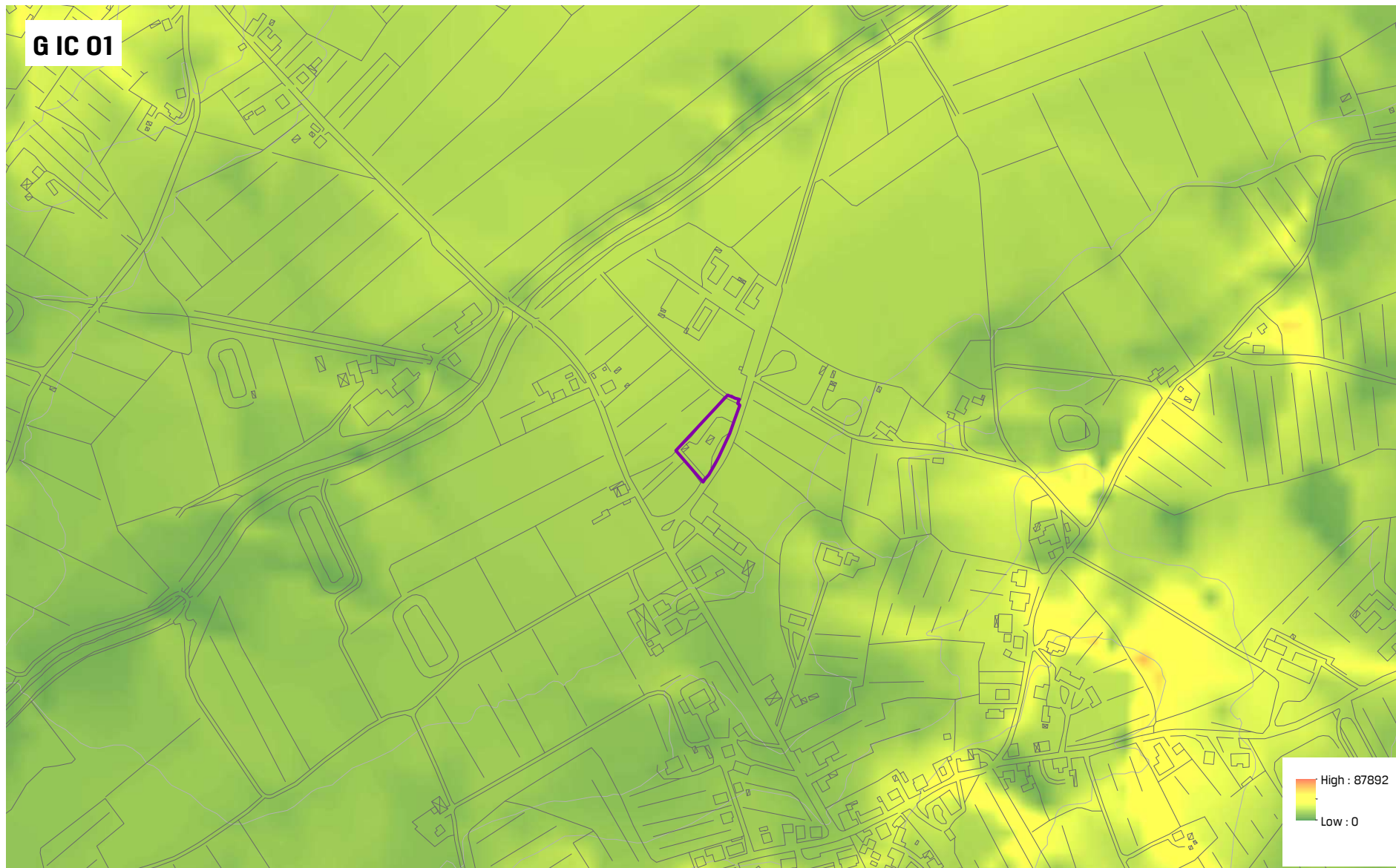


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

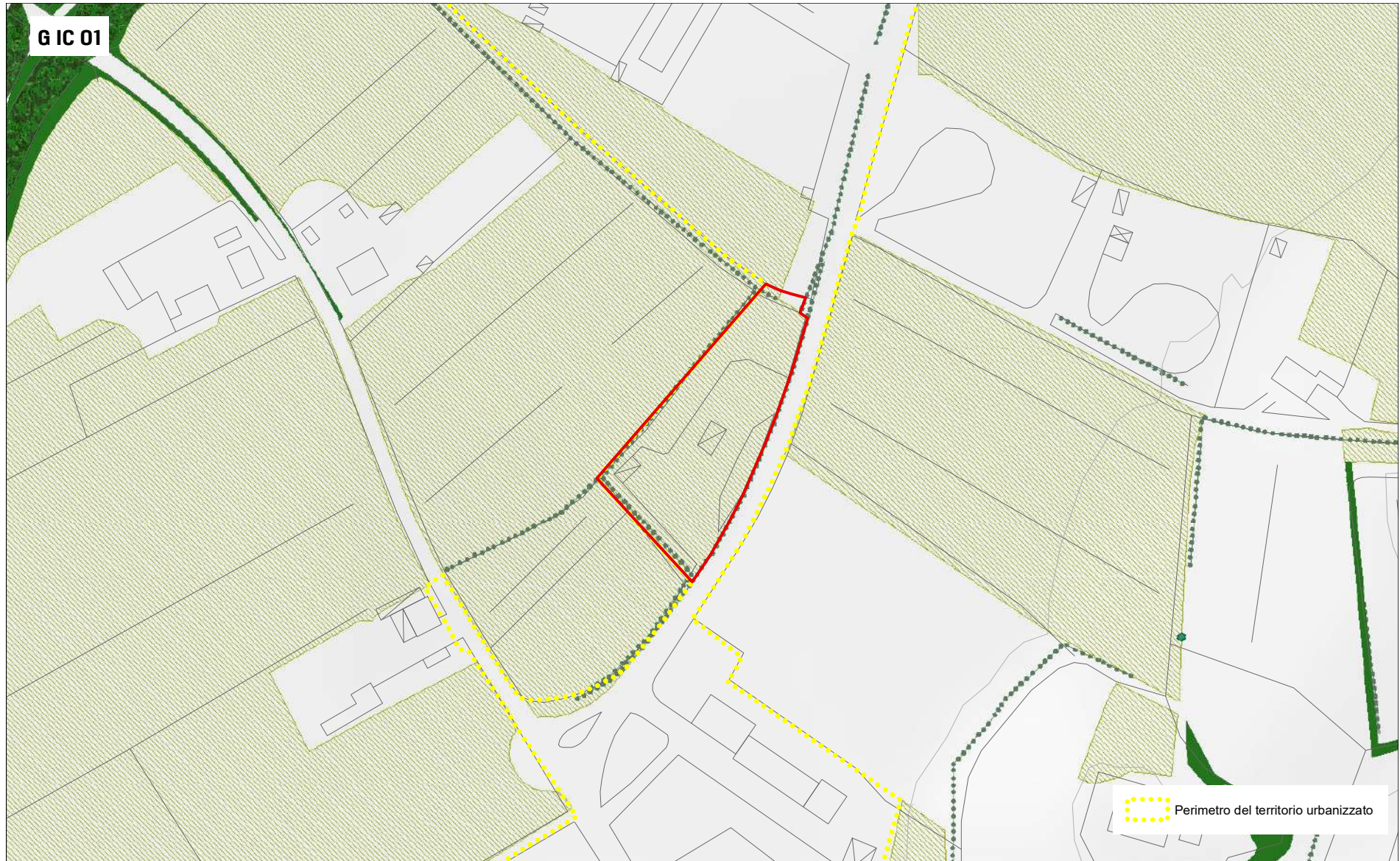


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*

**G IC 01**



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità bassa*



*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena. Come si evince però dalla documentazione fotografica allegata, si rileva che l'area è stata trasformata a deposito e dunque che la trama non è più presente*

G IC 01

Prescrizione degli interventi



<p><b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b>  <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b></p>	<p><i>Conformità</i></p>
<p><b>Obiettivo 1</b></p> <p><b><i>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</i></b></p>	
<p>1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")</p>	<p>CRITICO  L'intervento risulta avere qualche elemento critico rispetto alle prescrizioni del PIT, ma si tratta di un lotto già costruito e la realizzazione dell'intervento non pregiudica le direttrici di connettività</p>
<p>1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini</p>	<p>PARZIALMENTE  CONFORME  Non si tratta propriamente di dispersione insediativa</p>
<p>1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva</p>	<p>CONFORME</p>

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE

**Obiettivo 3****Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali**

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	



## G\_IC\_02

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 600

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione e realizzazione della zona a parcheggio e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 150;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 200.

Mantenimento della fascia arborata di protezione esistente lungo la strada: mq 407

### **Beni paesaggistici**

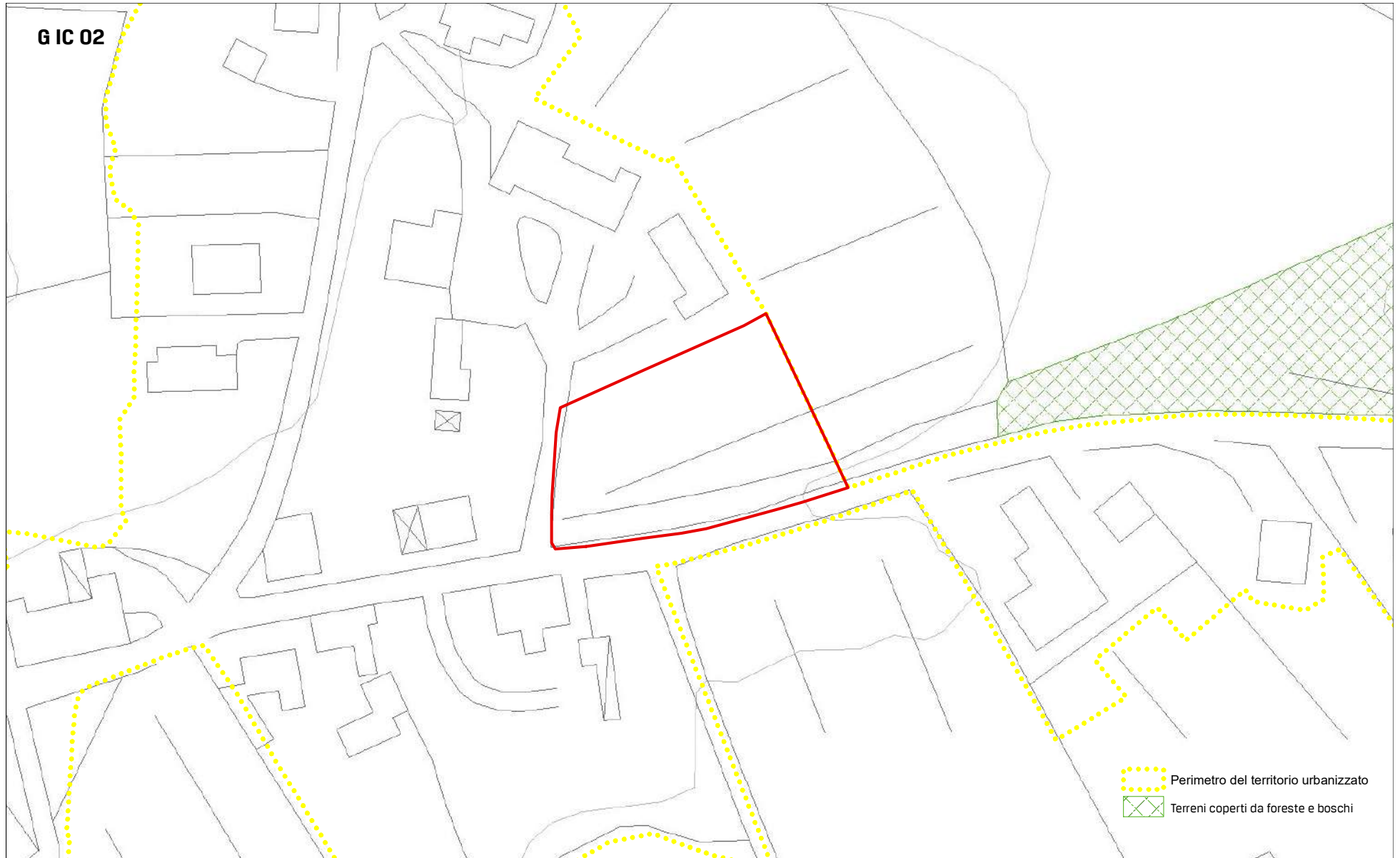
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



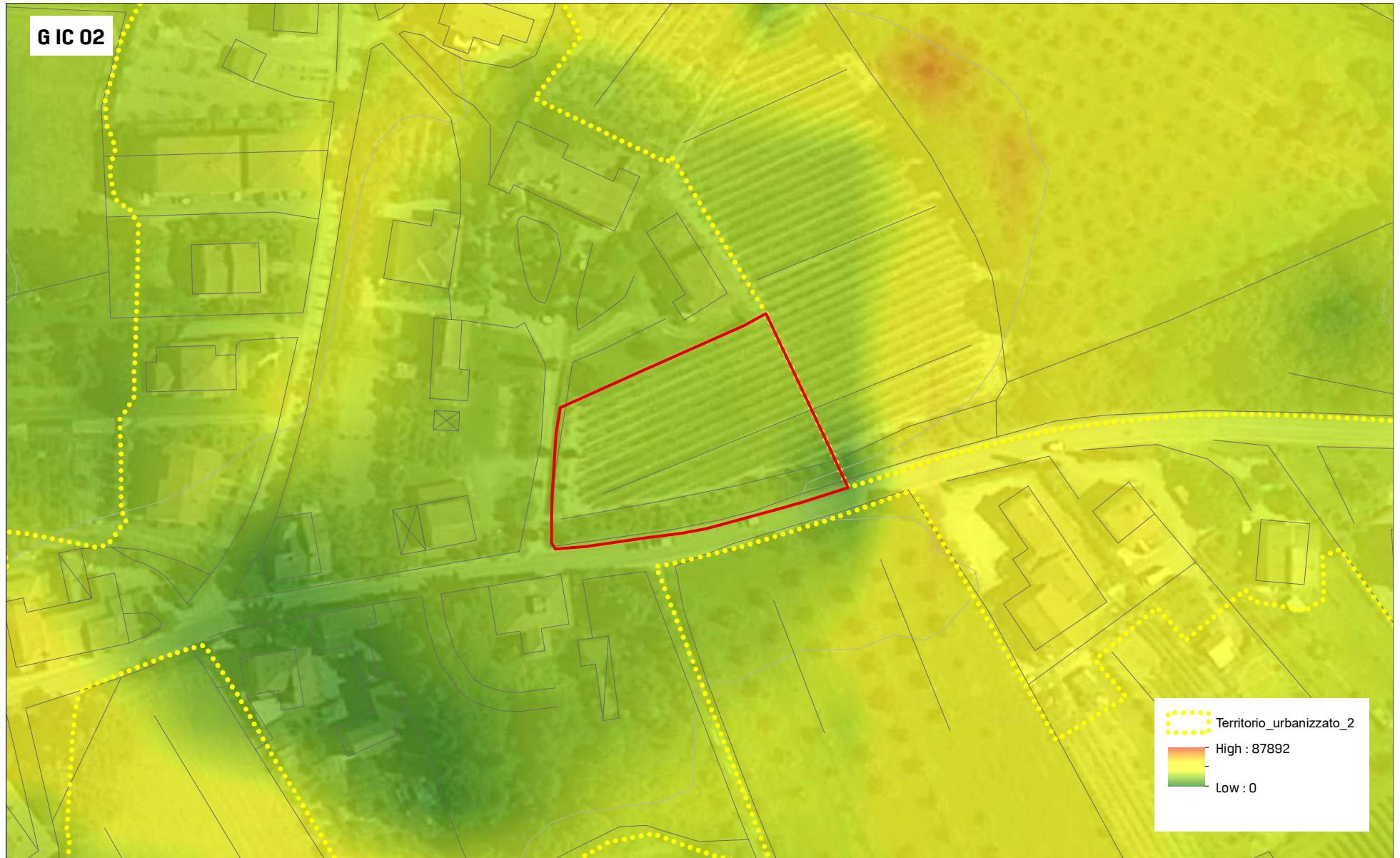
*l'area di intervento, fonte google street view*



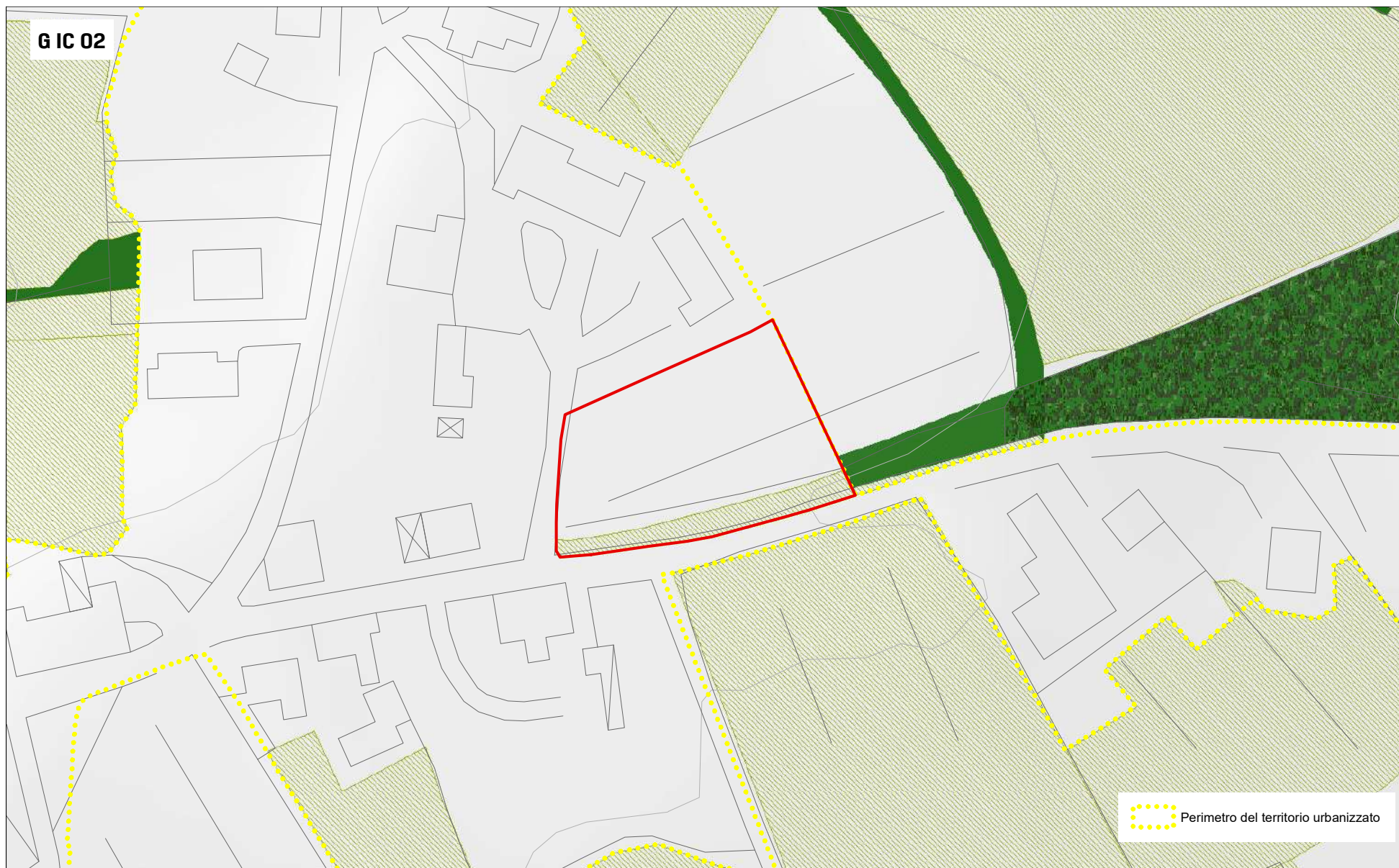
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: non si rilevano beni paesaggistici*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*

G IC 02

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE



3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## G\_IC\_03

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione e realizzazione della zona a parcheggio e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 150;

Cessione della fascia a verde lunga la strada e dell'area posta a ovest dell'area, realizzazione e arredo della zona da destinare al verde pubblico: mq 470

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



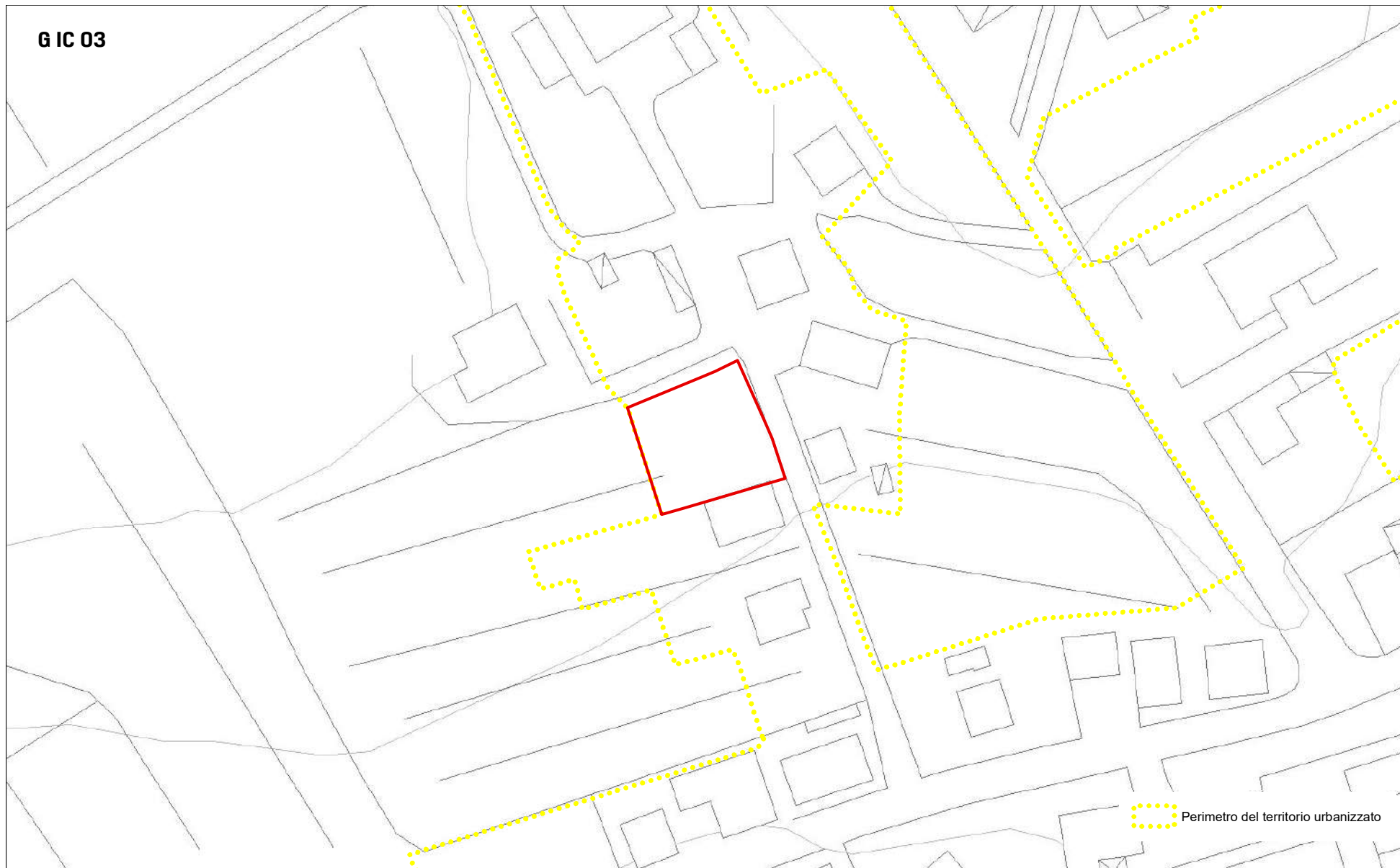
*l'area di intervento, fonte google street view*

G IC 03



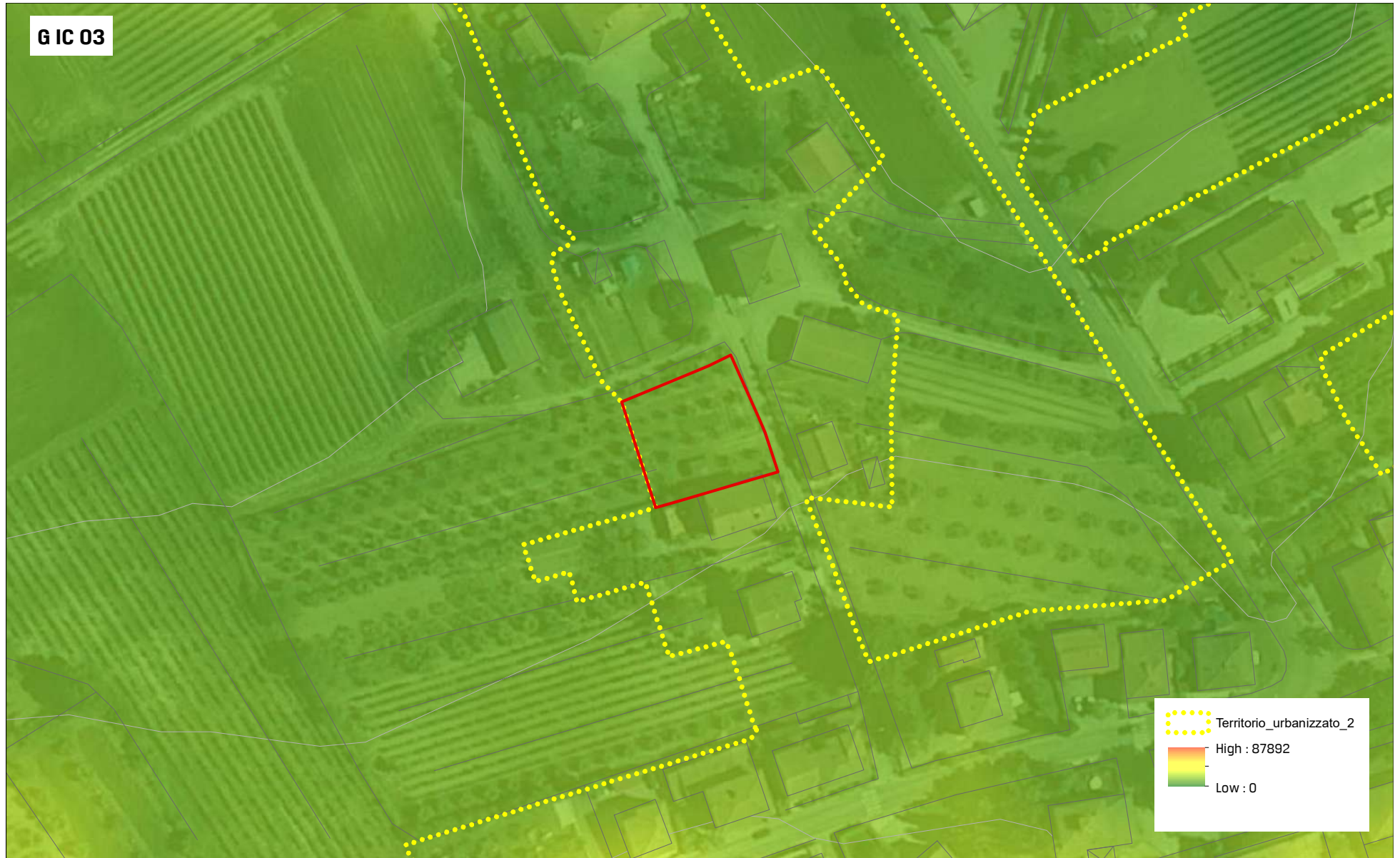
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

**G IC 03**



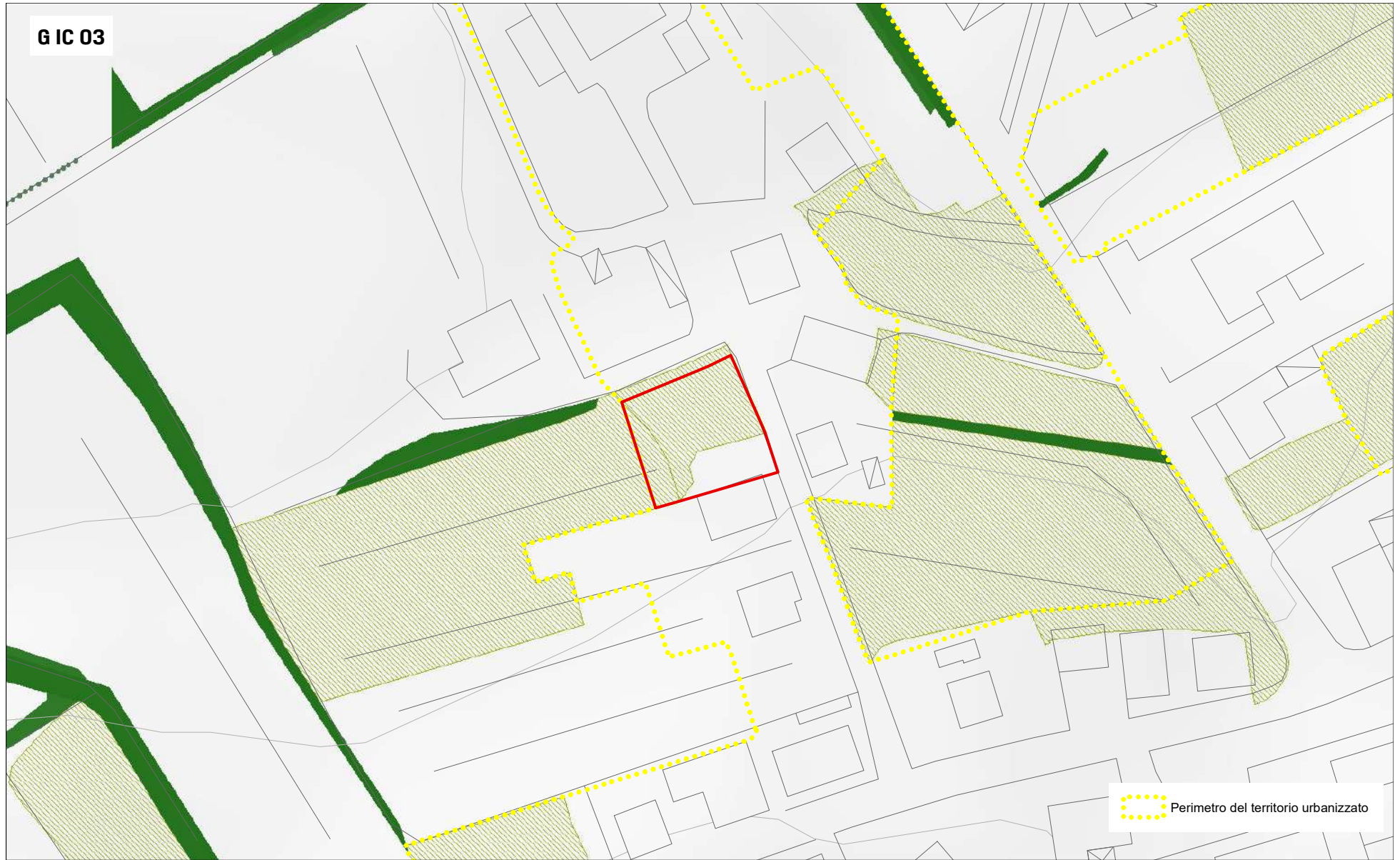
*Presenza di beni paesaggistici: non si rilevano beni paesaggistici*

G IC 03



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità bassa*

G IC 03



*Trame paesaggiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*

G IC 03

Prescrizione degli interventi

GRACCIANO VECCHIO

RAPOLANO

(N. 326)

VIA

VIA



TOSCANA

CAMPANA

LAZIO

VIA

PIE

-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  ed - Area di nuova edificazione



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	PARZIALMENTE CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE



<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## M\_IC\_01

Tipo di intervento: recupero edilizio

### **Dimensionamento**

Sul residenziale convenzionata, mq 370

Sul ricettiva, ostello: 40 posti letto

Rapporto di Copertura massimo: \_

Indice di permeabilità minimo: \_

Altezza massima: \_

Numero massimo di piani fuori terra: \_

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: \_

### **Prescrizioni**

Sono oggetto della convenzione la realizzazione di 5 alloggi da destinare a fini sociali mediante locazione a canone concordato per una sul pari a 370 mq; gli alloggi saranno messi a disposizione del comune per un periodo di tempo non inferiore a anni 10, con possibilità di procedere al rinnovo di tali impegno (vedi delibera di giunta comunale n° 171 del 06/07/09).

### **Beni paesaggistici**

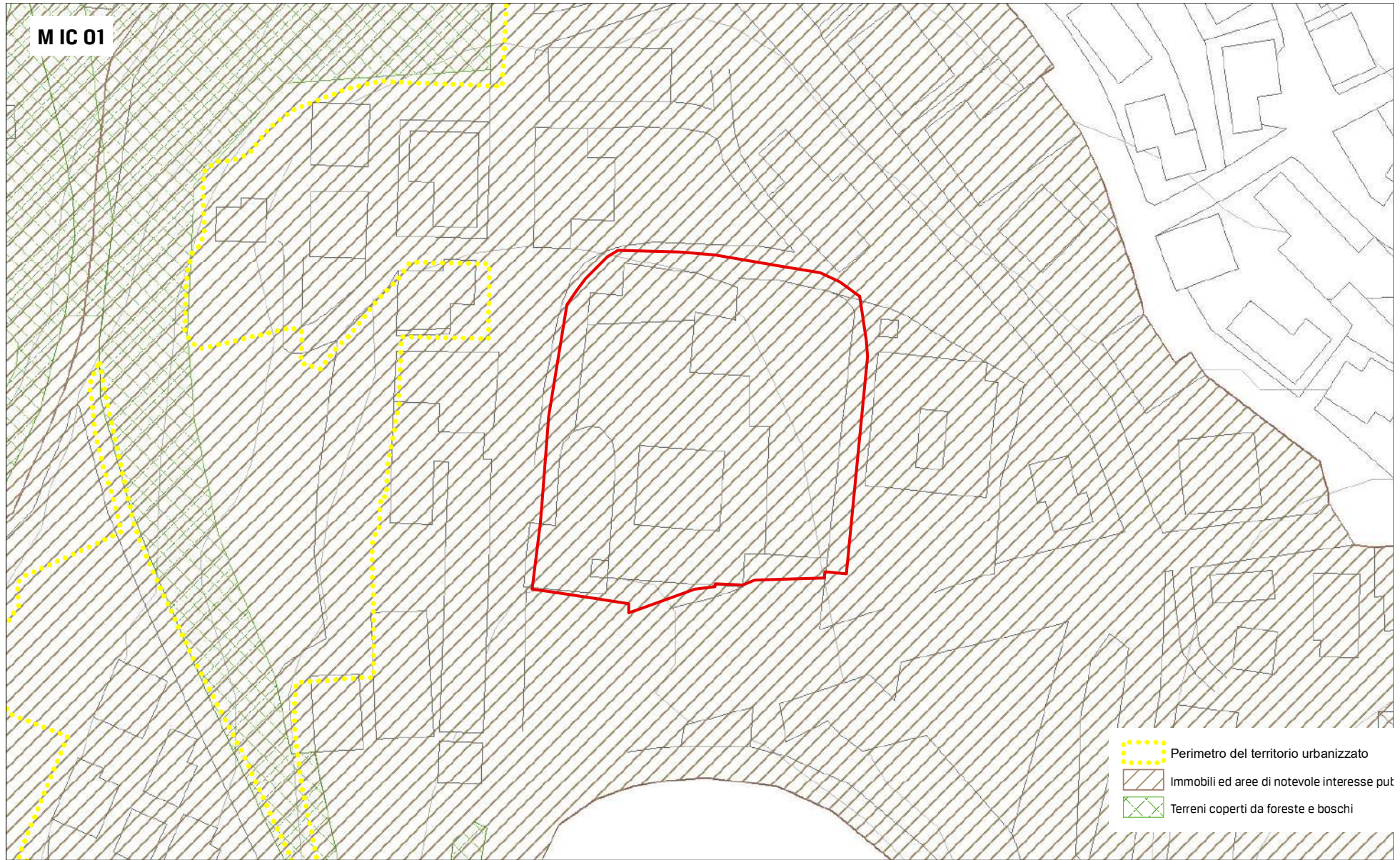
area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959.



*l'area di intervento fonte google streetview*

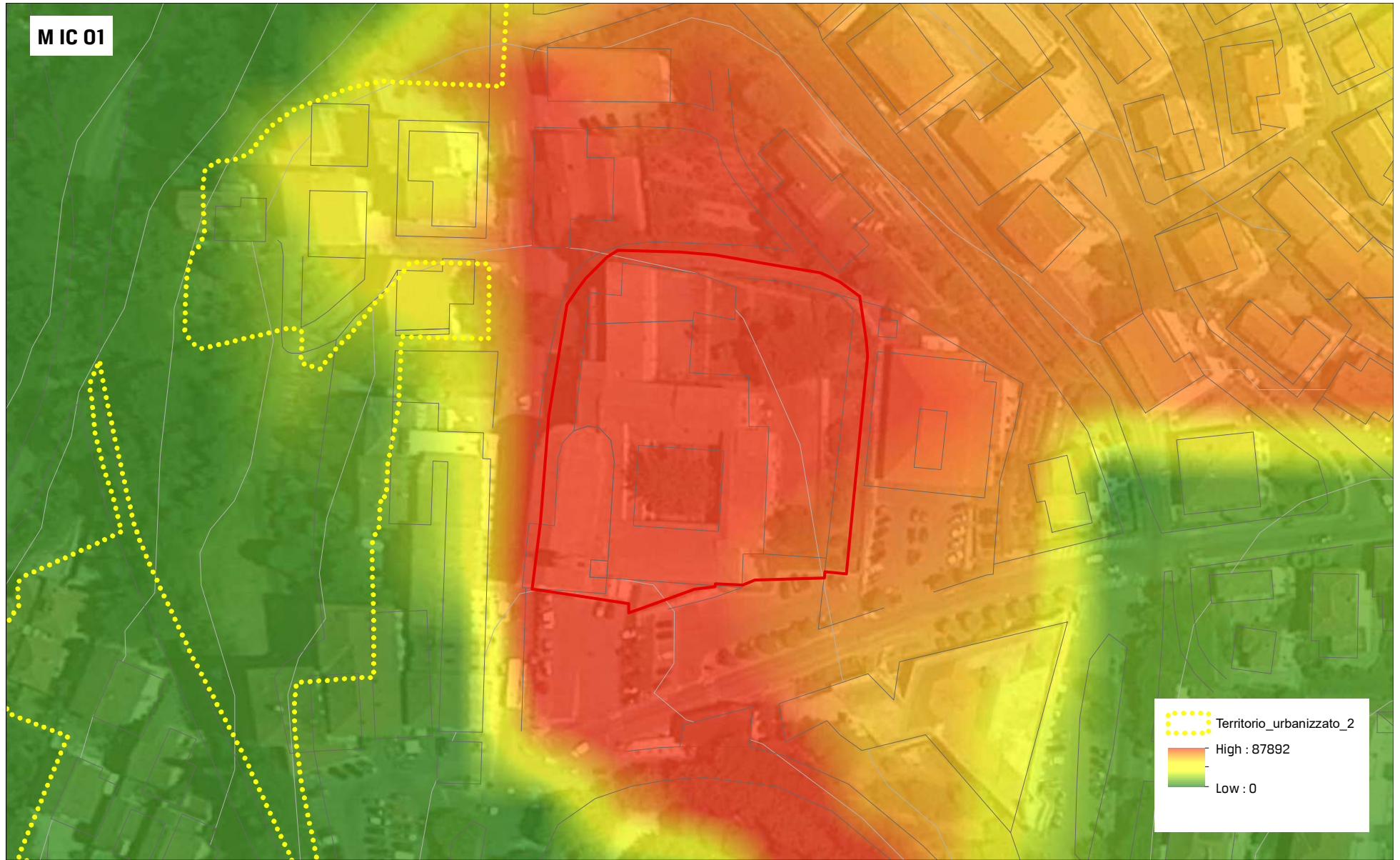


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959*

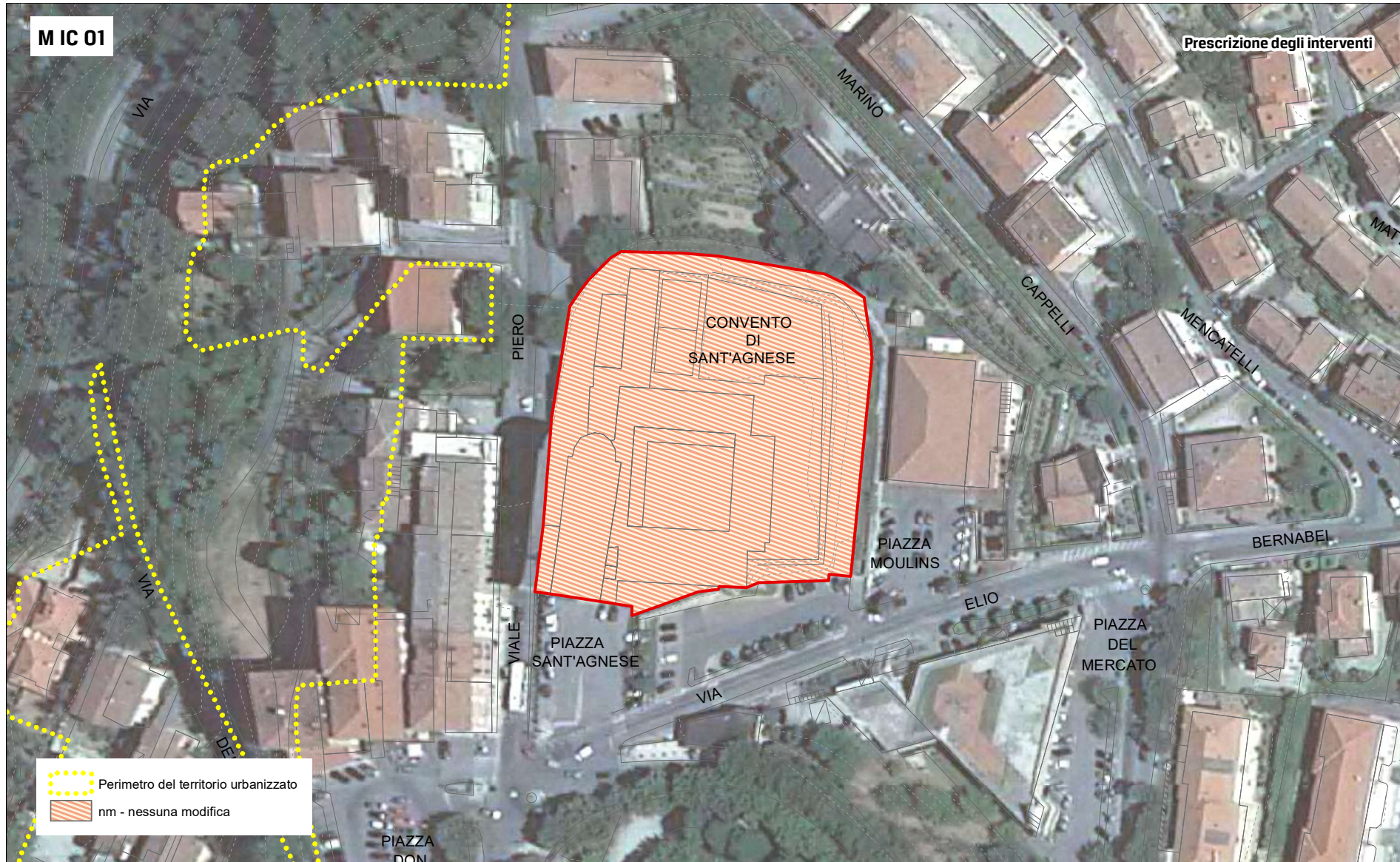
M IC 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto alta*



*Trame paesaggistiche: non presente*



L'intervento non prevede modifiche agli assetti esistenti paesaggistici del Bene



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 142-1959.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
<b>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).</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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:</b>	
- 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;	CONFORME
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico;	CONFORME
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.2. Gli interventi edilizi e i completamenti sono ammessi a condizione che:</b>	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	NON PERTINENTE
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.3. Per gli interventi che interessano i complessi monumentali sono prescritti:</b>	
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;	CONFORME
- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;	CONFORME
- 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.	CONFORME

<b>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. Gli interventi garantiscono :</b>	
- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture	NON PERTINENTE
- 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	NON PERTINENTE
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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 .	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
<b>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</b>	
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);	NON PERTINENTE
- 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 PERTINENTE
- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.	NON PERTINENTE

<b>3.c.8. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:</b>	
- 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 tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.2. Dovrà essere salvaguardata la visione panoramica "da" e "verso" il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</b>	NON PERTINENTE

## **M\_IC\_2A/B**

### **Dimensionamento**

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato e arredato: 200 mq

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, sopra l'area per la nuova edificazione, sotto l'area per il reperimento del verde pubblico - fonte google streetview*

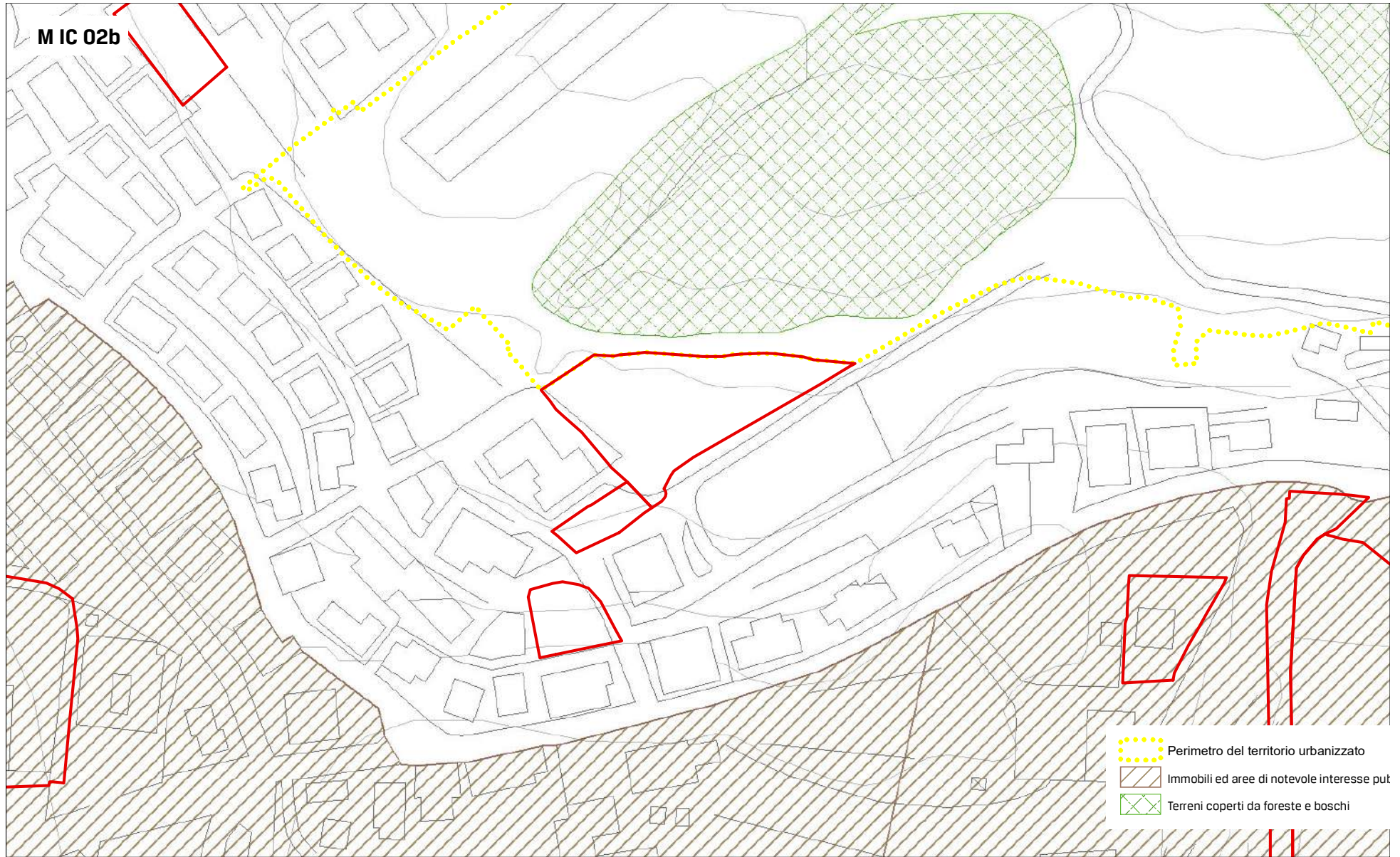




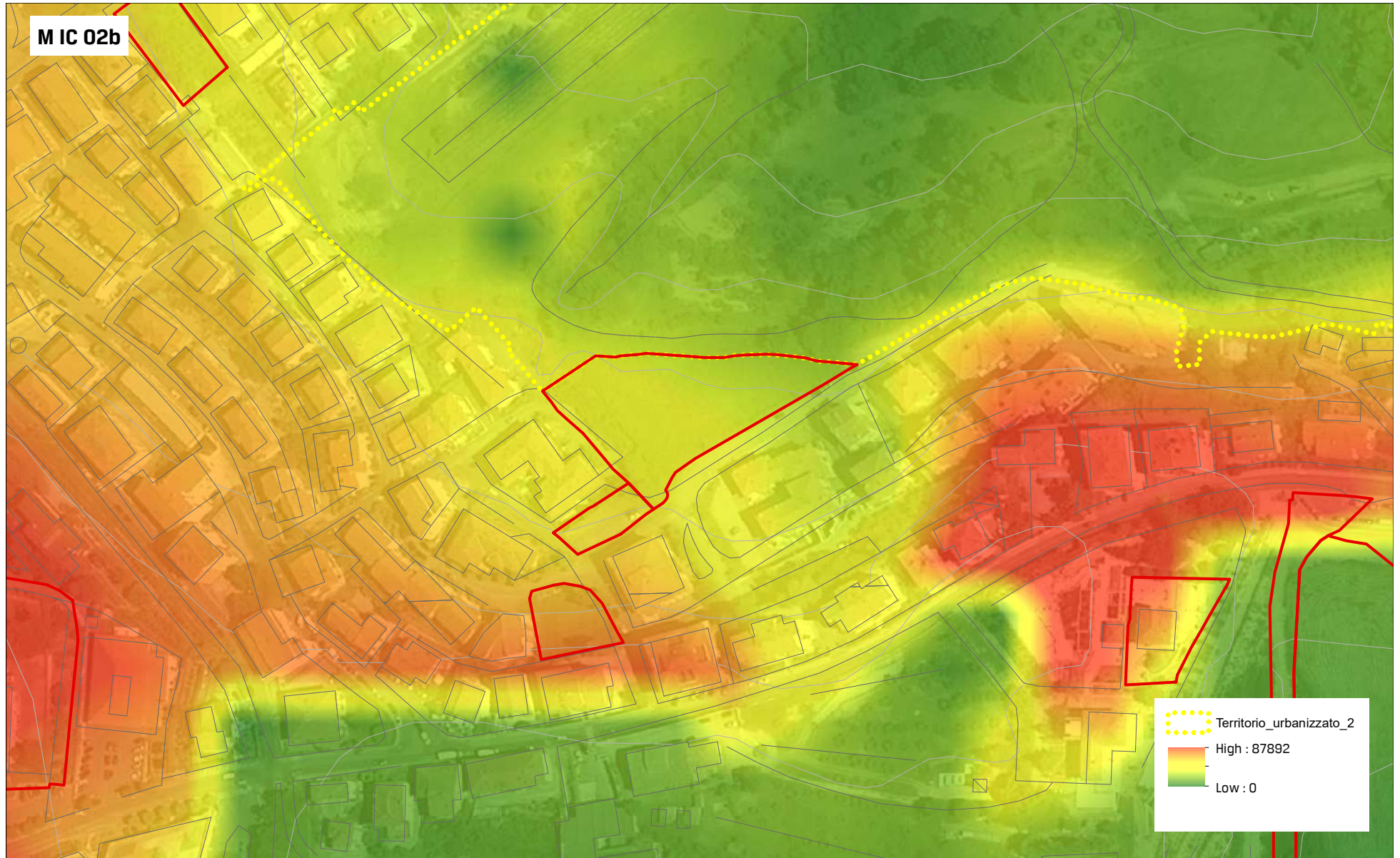
*In rosso l'area di intervento (AL CENTRO), in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*In rosso l'area di intervento (AL CENTRO), in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*



In rosso l'area di intervento "A" (AL CENTRO), di reperimento per il verde pubblico



In rosso l'area di intervento "B" (AL CENTRO), per la nuova edificazione

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	



2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	CONFORME
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## **M\_IC\_03 A/B**

### **Dimensionamento**

Sul residenziale, mq 355

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione dall'area oggetto di diritti edificatori (zona-a) ed il trasferimento di tali diritti dall'area attuale a quella di progetto; realizzazione con la piantumazione di alberatura e la sistemazione di arredi adeguati nella zona-a di un'area da destinarsi a verde pubblico

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



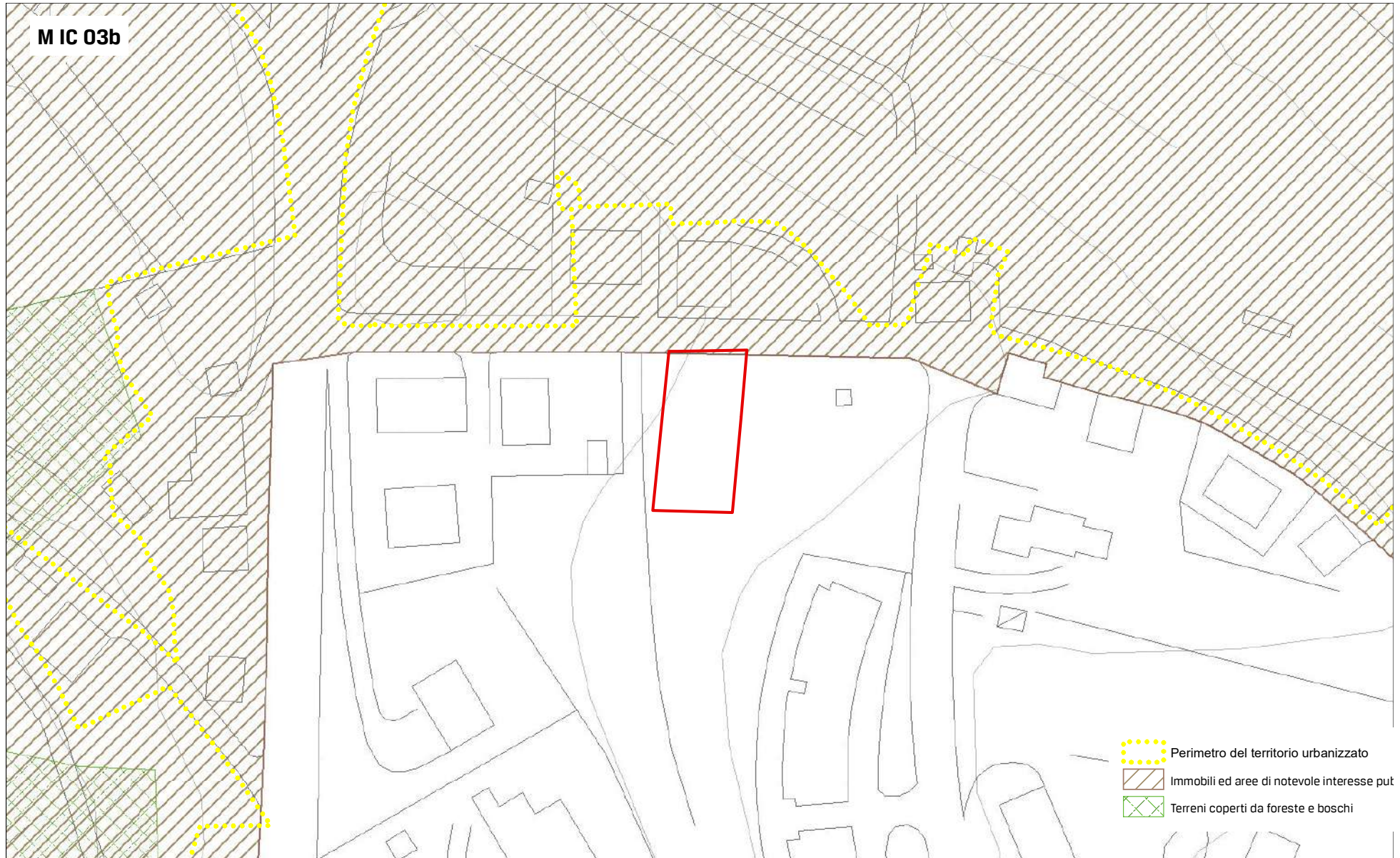
*l'area di intervento, sopra l'area per la nuova edificazione, sotto l'area per il reperimento del verde pubblico - fonte google streetview*



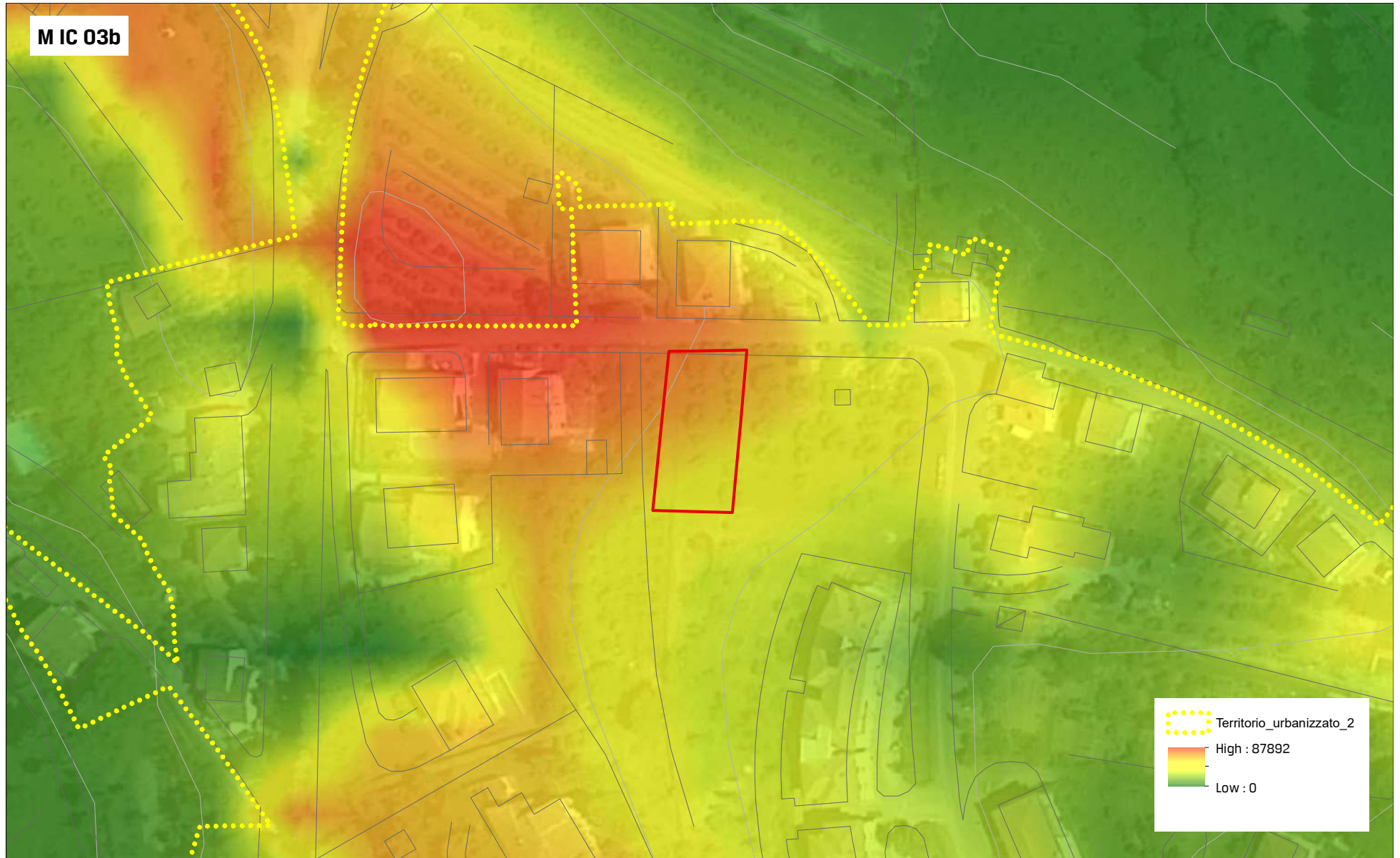
In rosso l'area di intervento per il verde pubblico, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato



*In rosso l'area di intervento per la nuova edificazione, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità medio alta*





*Trame paesaggistiche: non presente*

M IC 03b

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## M\_IC\_04

### Dimensionamento

Sul residenziale, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Cessione dell'area posta in via Marino e realizzazione e arredo di un'area a parcheggio: mq 250.

### Beni paesaggistici

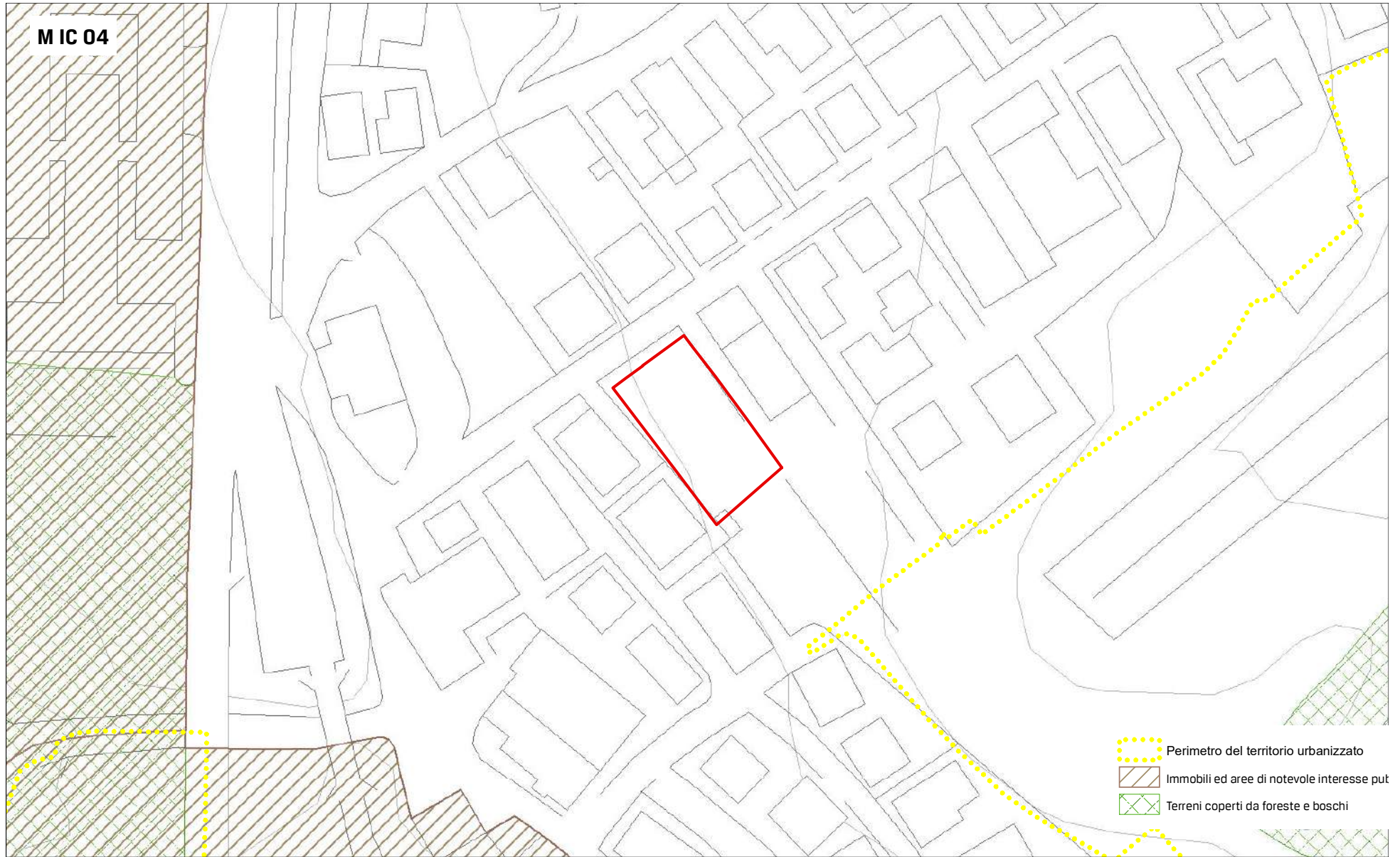
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*

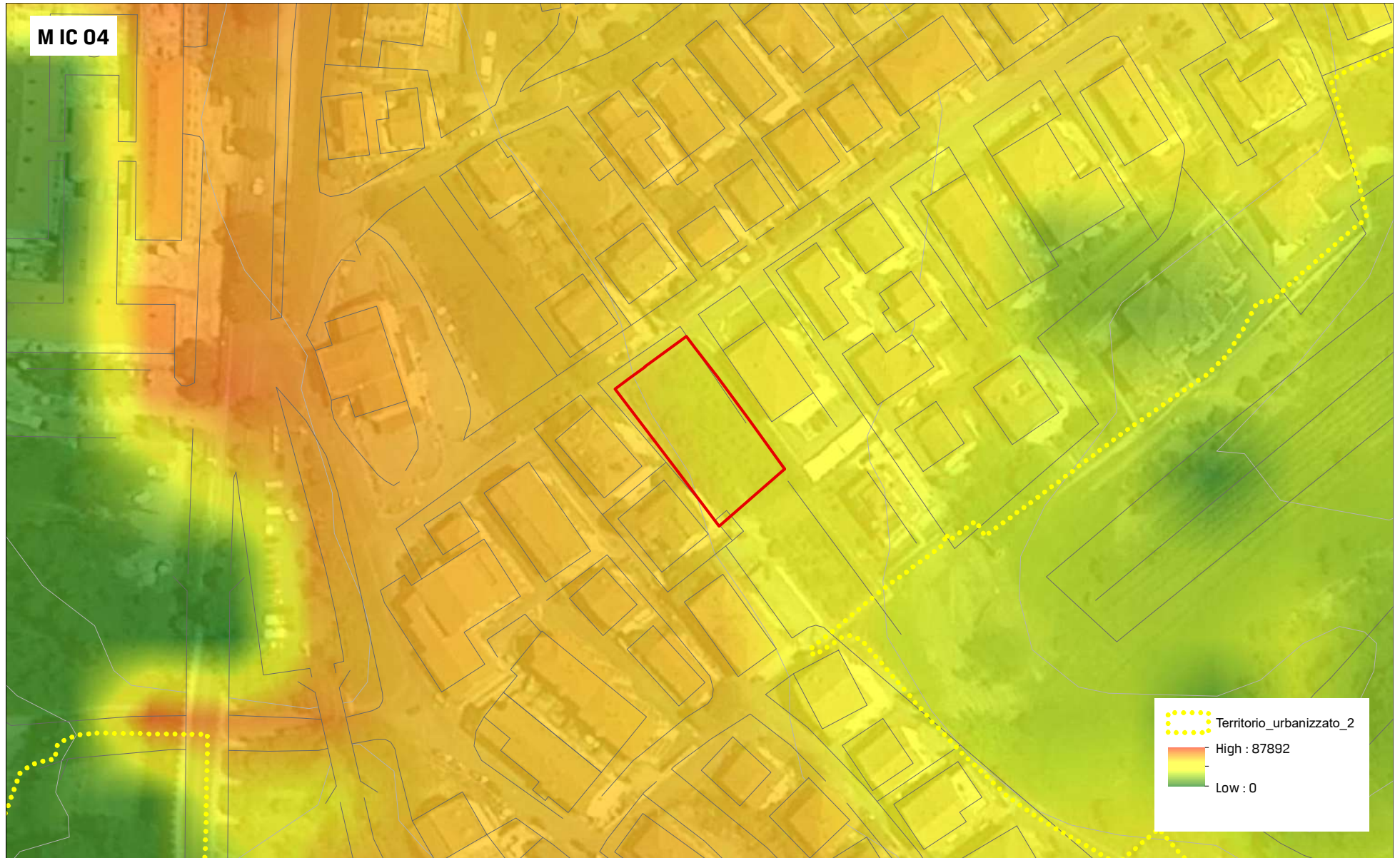


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

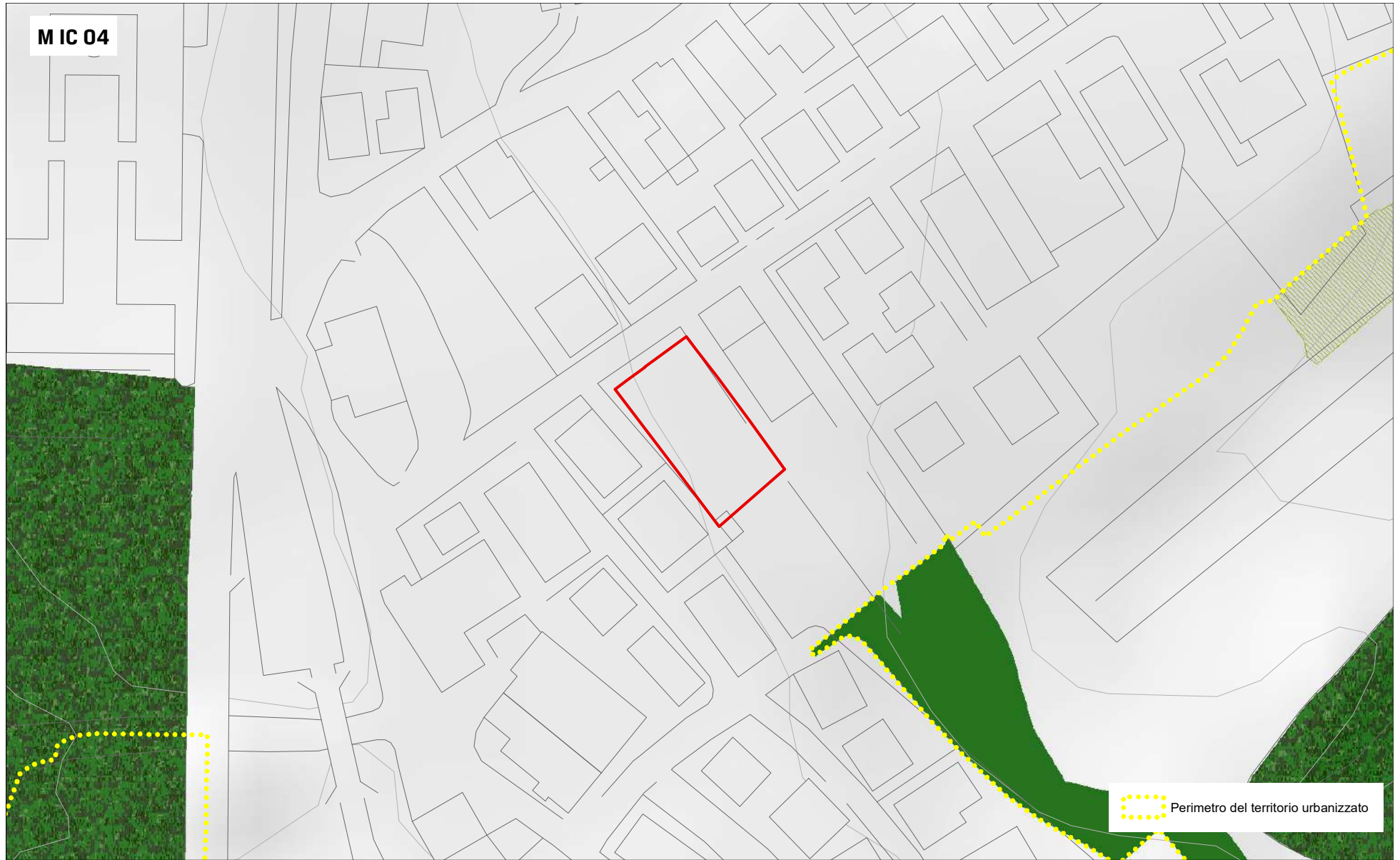


*Presenza di beni paesaggistici: non si rilevano beni paesaggistici*





*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## M\_IC\_5A/B

### **Dimensionamento**

Sul commerciale, mq 220

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Realizzazione di aree di sosta da cedere e da destinare a uso parcheggio pubblico: mq 125;

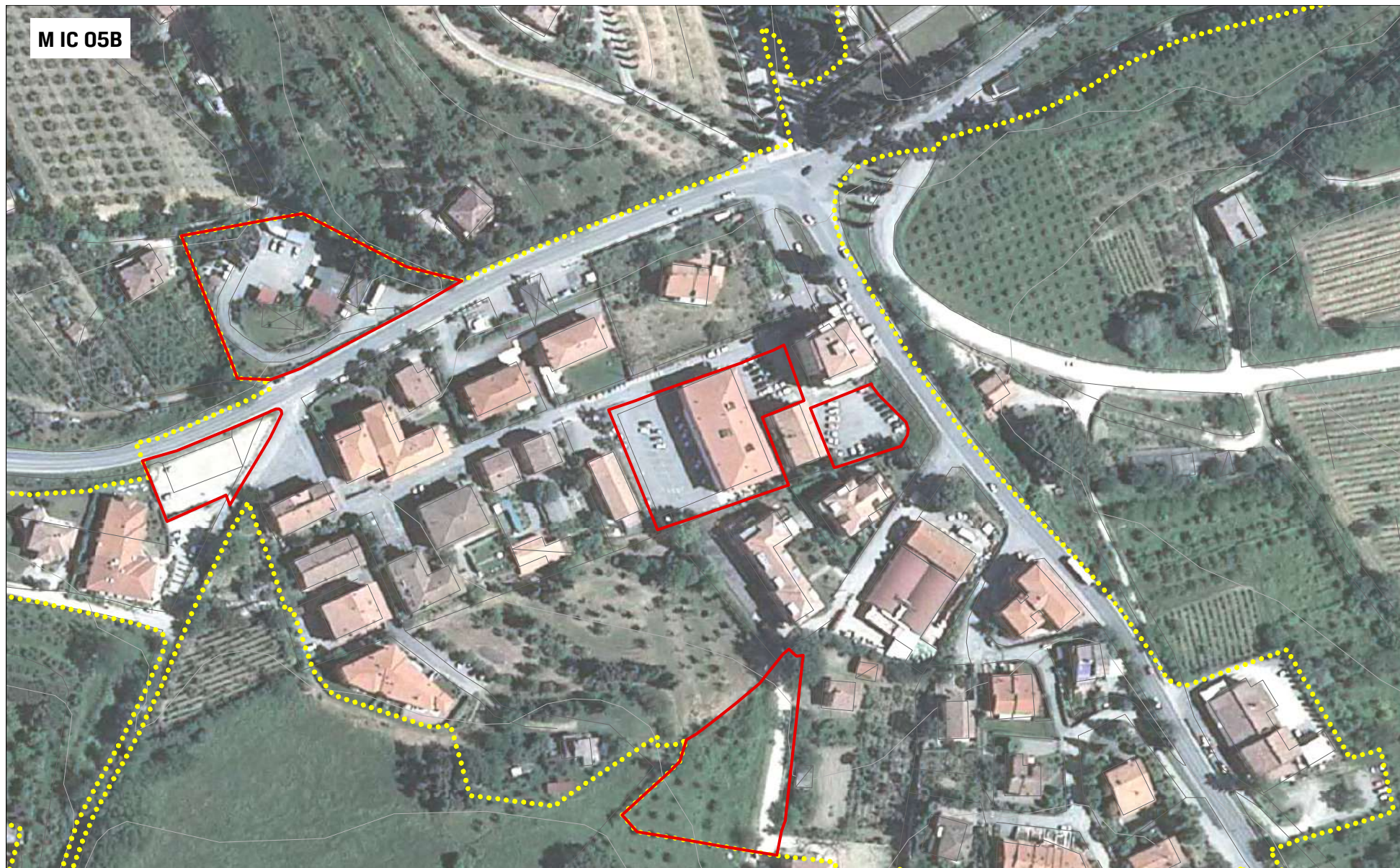
Sistemazione delle aree di sosta esistenti mediante la piantumazione di siepi, di piccole alberature e il loro arredo con marciapiedi, panchine e illuminazioni.

### **Beni paesaggistici**

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



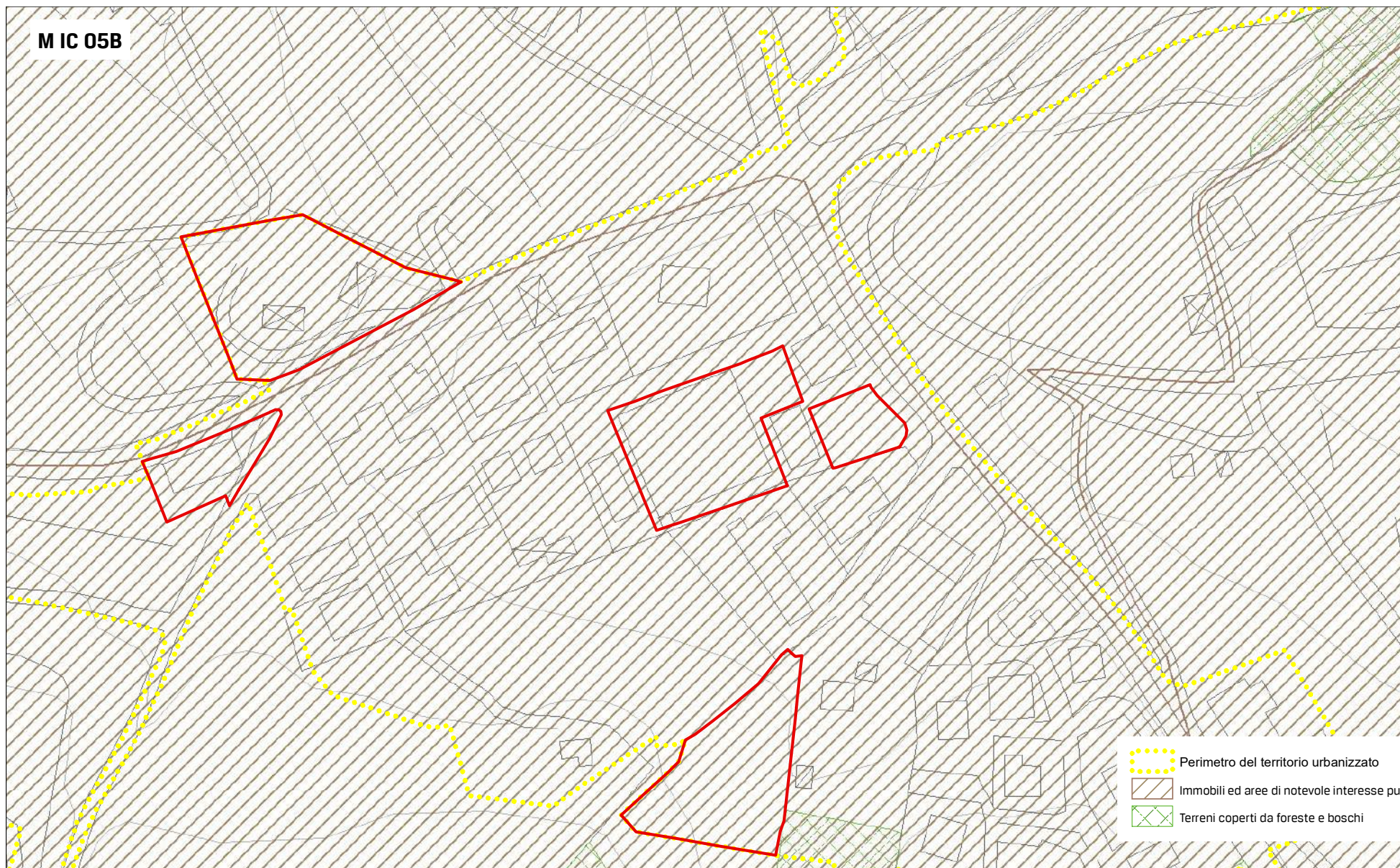
*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso le aree di intervento al centro M\_IC\_5A e B, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



M IC 05B



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.*

M IC 05B



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto bassa*

M IC 05B



Perimetro del territorio urbanizzato

*Trame paesaggistiche: non presenti*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 142-1959.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
<b>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).</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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:</b>	
- 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;	CONFORME
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico;	CONFORME
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.2. Gli interventi edilizi e i completamenti sono ammessi a condizione che:</b>	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	NON PERTINENTE
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.3. Per gli interventi che interessano i complessi monumentali sono prescritti:</b>	
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;	CONFORME
- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;	CONFORME
- 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.	CONFORME



<b>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. Gli interventi garantiscono :</b>	
- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture	NON PERTINENTE
- 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	NON PERTINENTE
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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 .	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
<b>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</b>	
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);	NON PERTINENTE
- 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 PERTINENTE
- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.	NON PERTINENTE

<b>3.c.8. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:</b>	
- 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 tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.2. Dovrà essere salvaguardata la visione panoramica "da" e "verso" il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</b>	NON PERTINENTE

## M\_IC\_08

### Dimensionamento

Sul turistico ricettiva, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

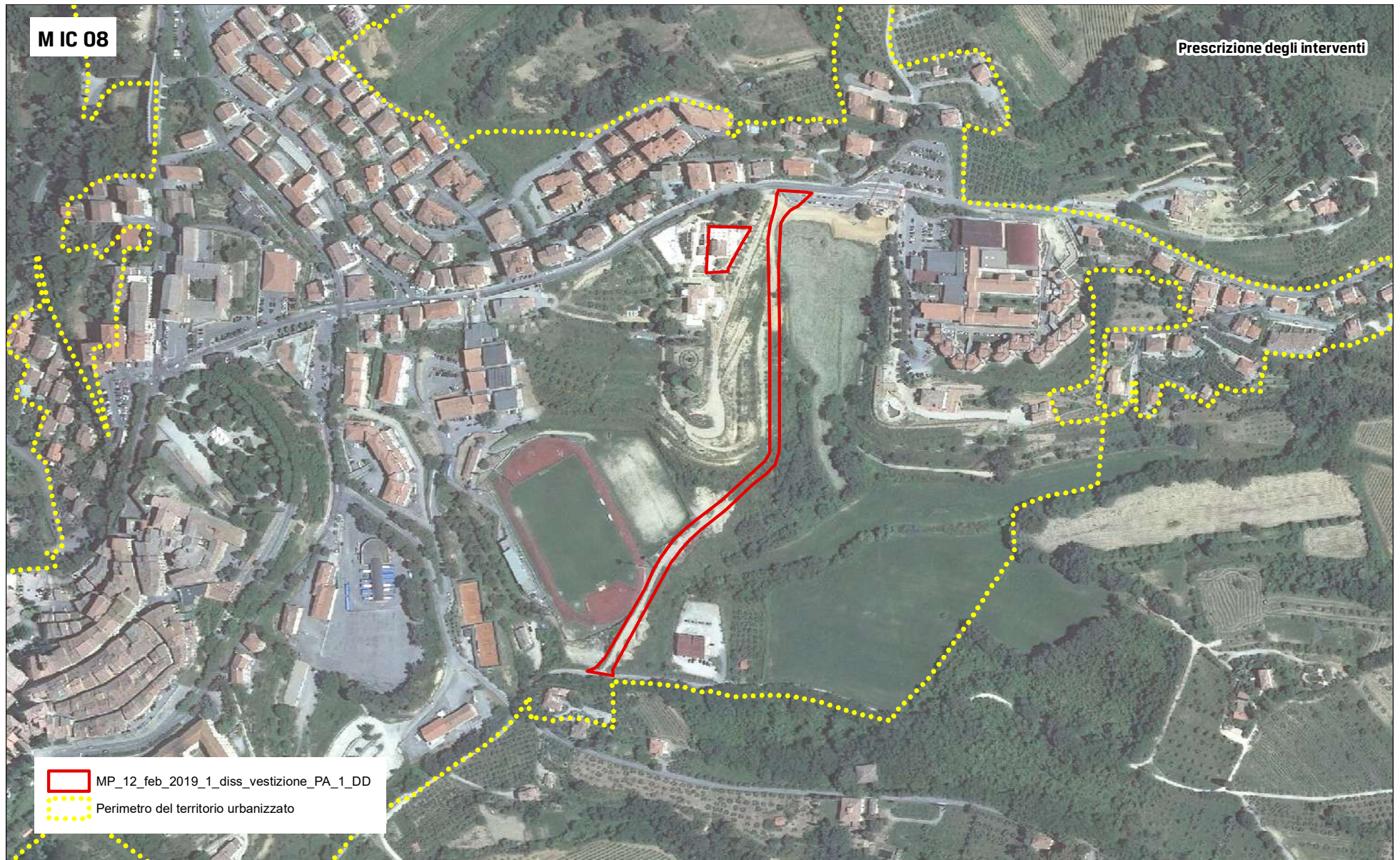
Visto il pregio dell'area di crinale di Villa Bologna è prevista la realizzazione di un adeguato progetto e realizzazione dell'arredo urbano e vegetale della viabilità verso via di Martiena.

### Beni paesaggistici

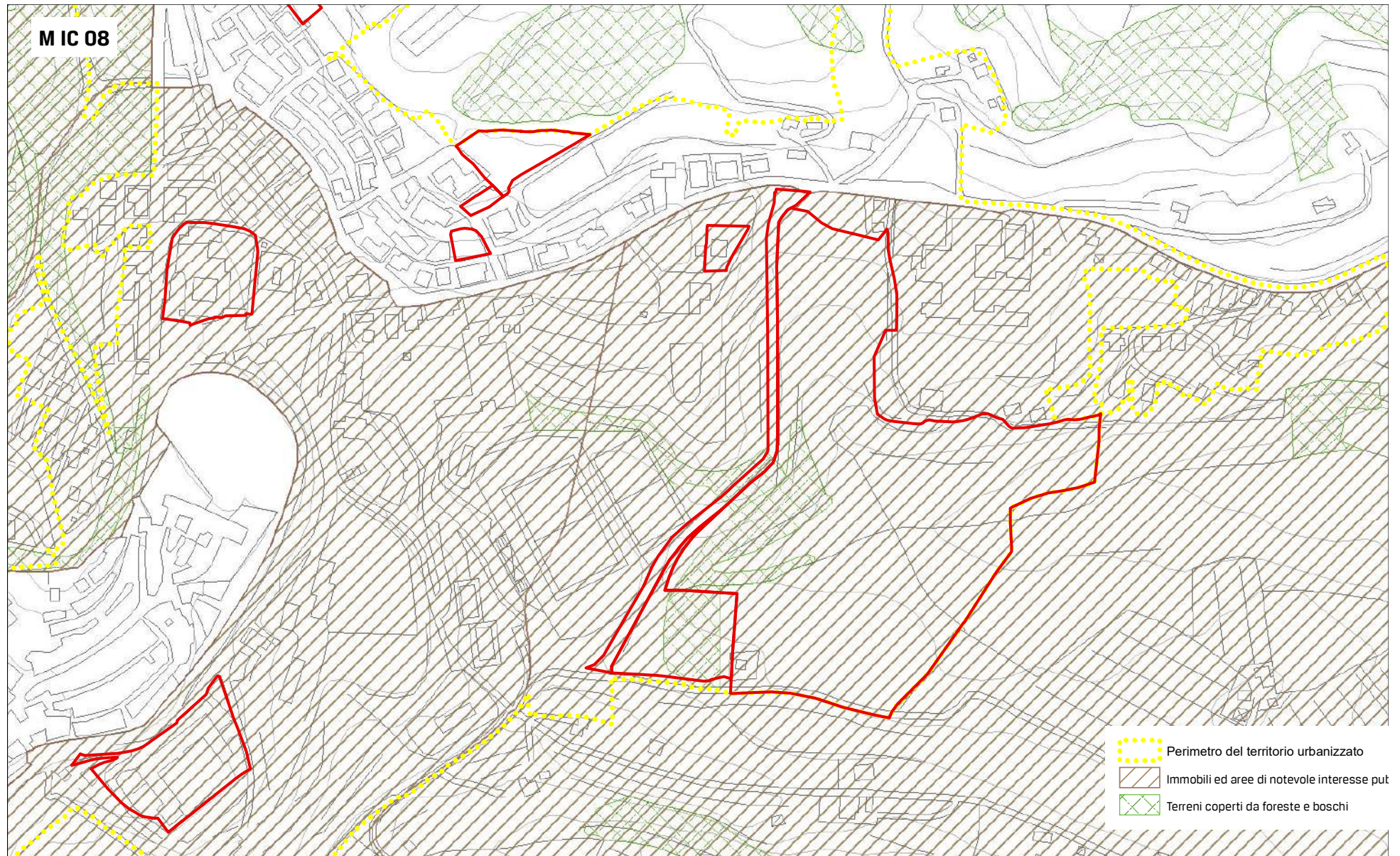
area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



*l'area di intervento, fonte google street view*

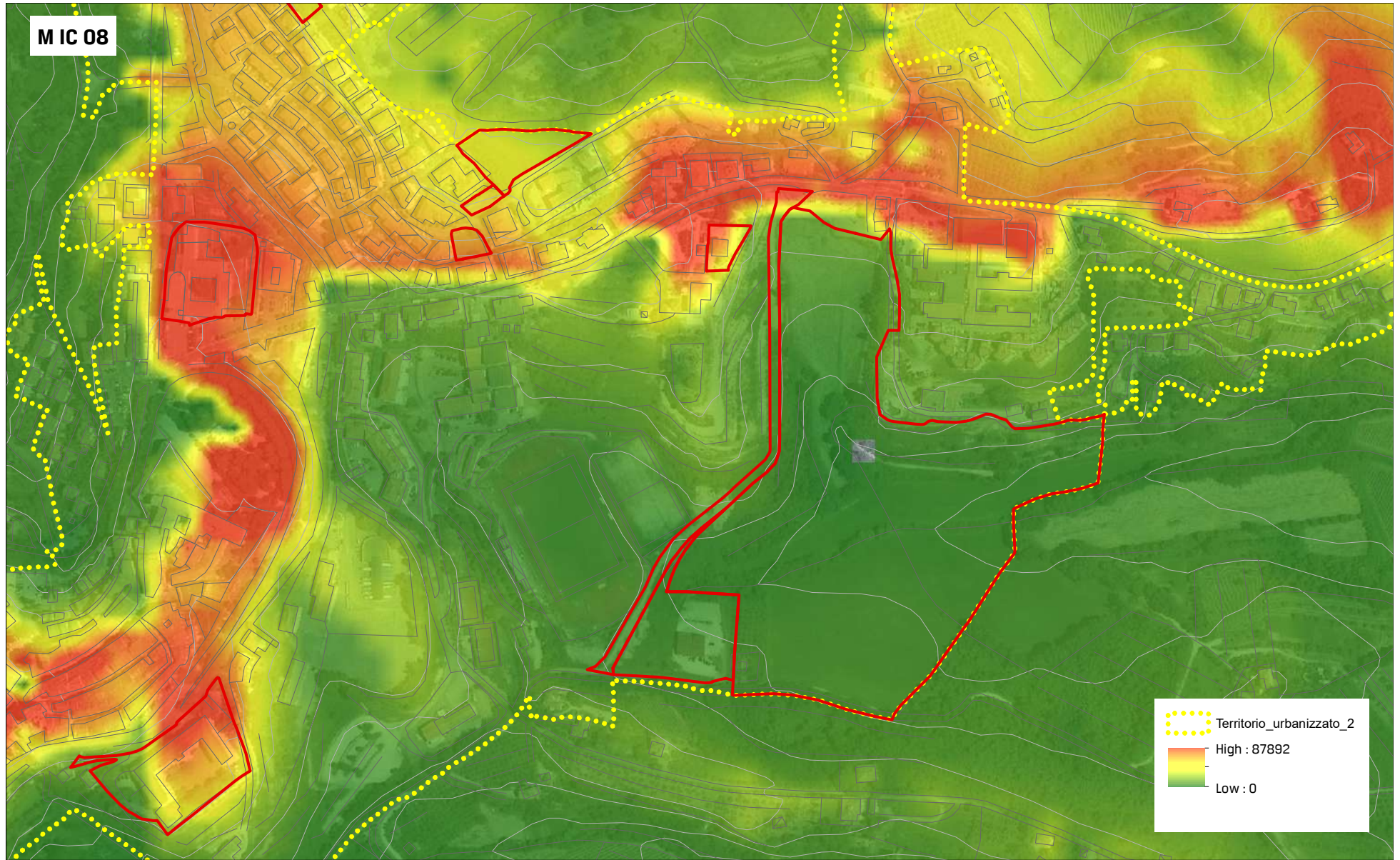


*In rosso al centro l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

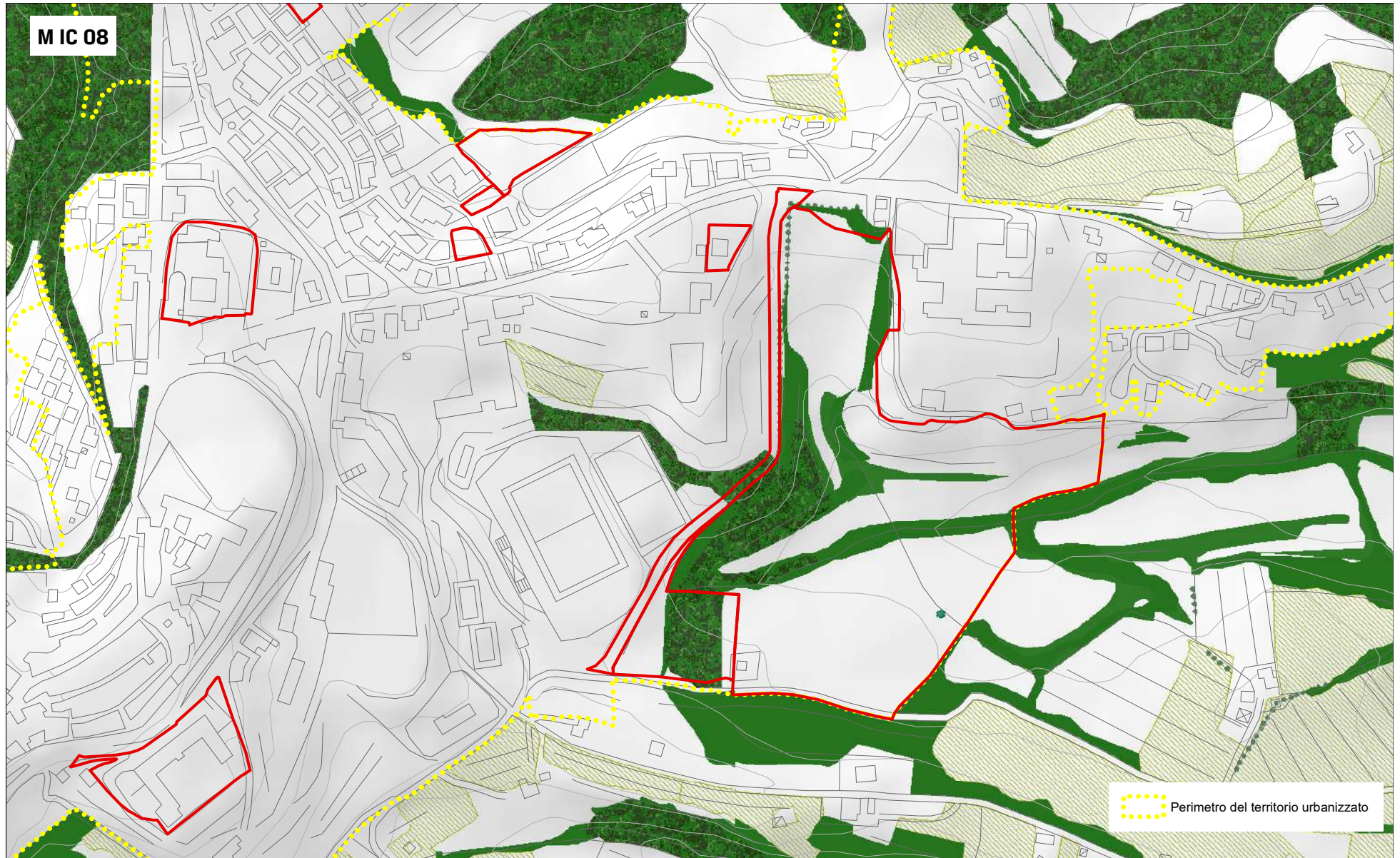


*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967*

M IC 08



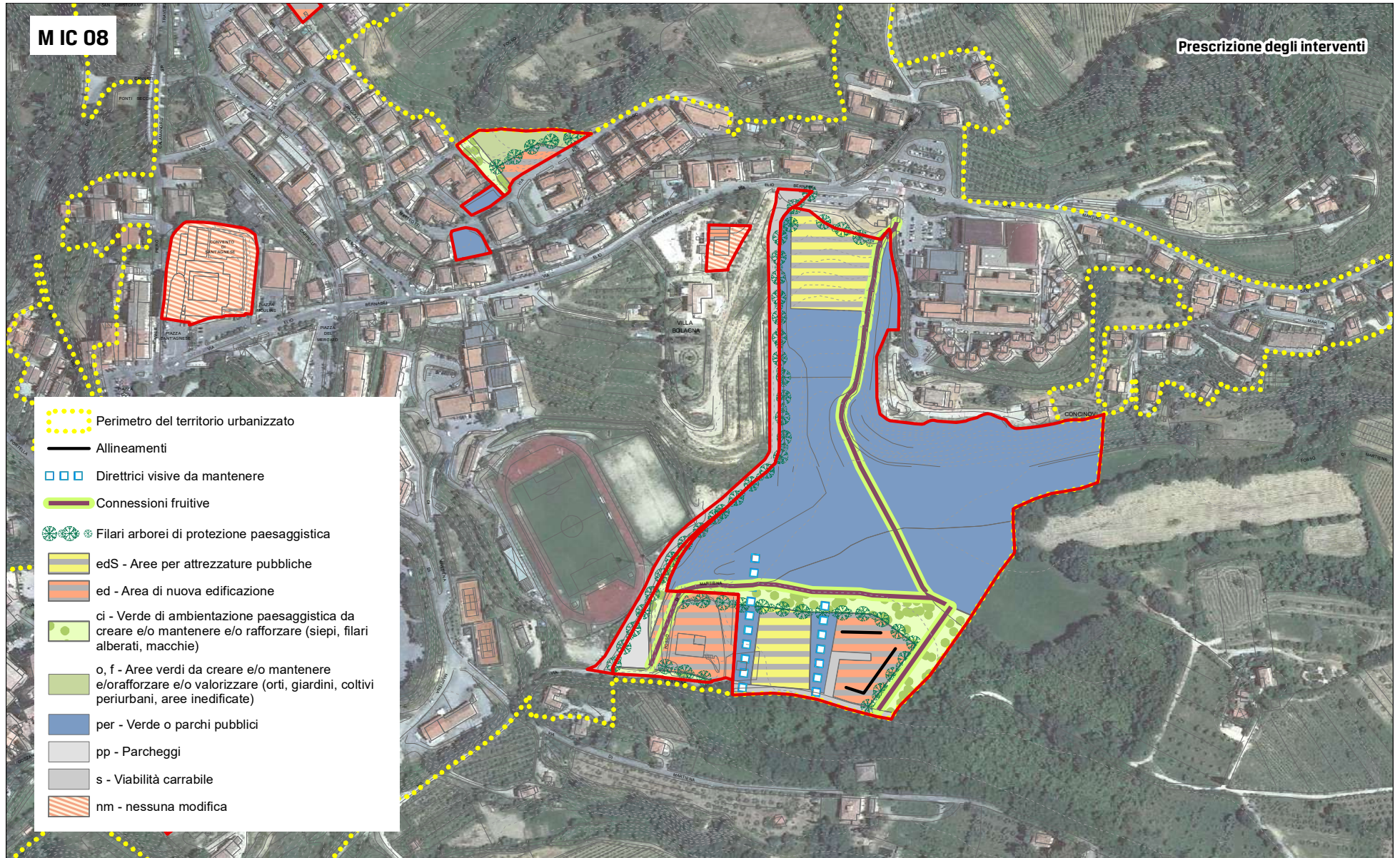
*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*

M IC 08

Prescrizione degli interventi





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	CONFORME: l'intervento rappresenta un completamento di un edificio esistente collocandosi in aderenza
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	CONFORME

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
<b>1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.</b>	NON PERTINENTE
<b>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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati</b>	NON PERTINENTE
<b>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).</b>	NON PERTINENTE

<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- 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).</p>	<p>CONFORME</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_09

### Dimensionamento

Sul terziario direzionale, mq 220

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Note: sarà possibile realizzare impianti sportivi all'aperto nell'area di pertinenza dell'edificio;

Sarà possibile così come previsto nelle NTA, modificare la quota di imposta dei solai al fine di aumentare la Se complessiva.

### Prescrizioni

Visto il pregio dell'area di intervento è prevista la sistemazione con alberature e cespugli, nonché dell'arredo urbano del tratto di terreno contiguo alla viabilità di collegamento verso via Bernabei.

### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

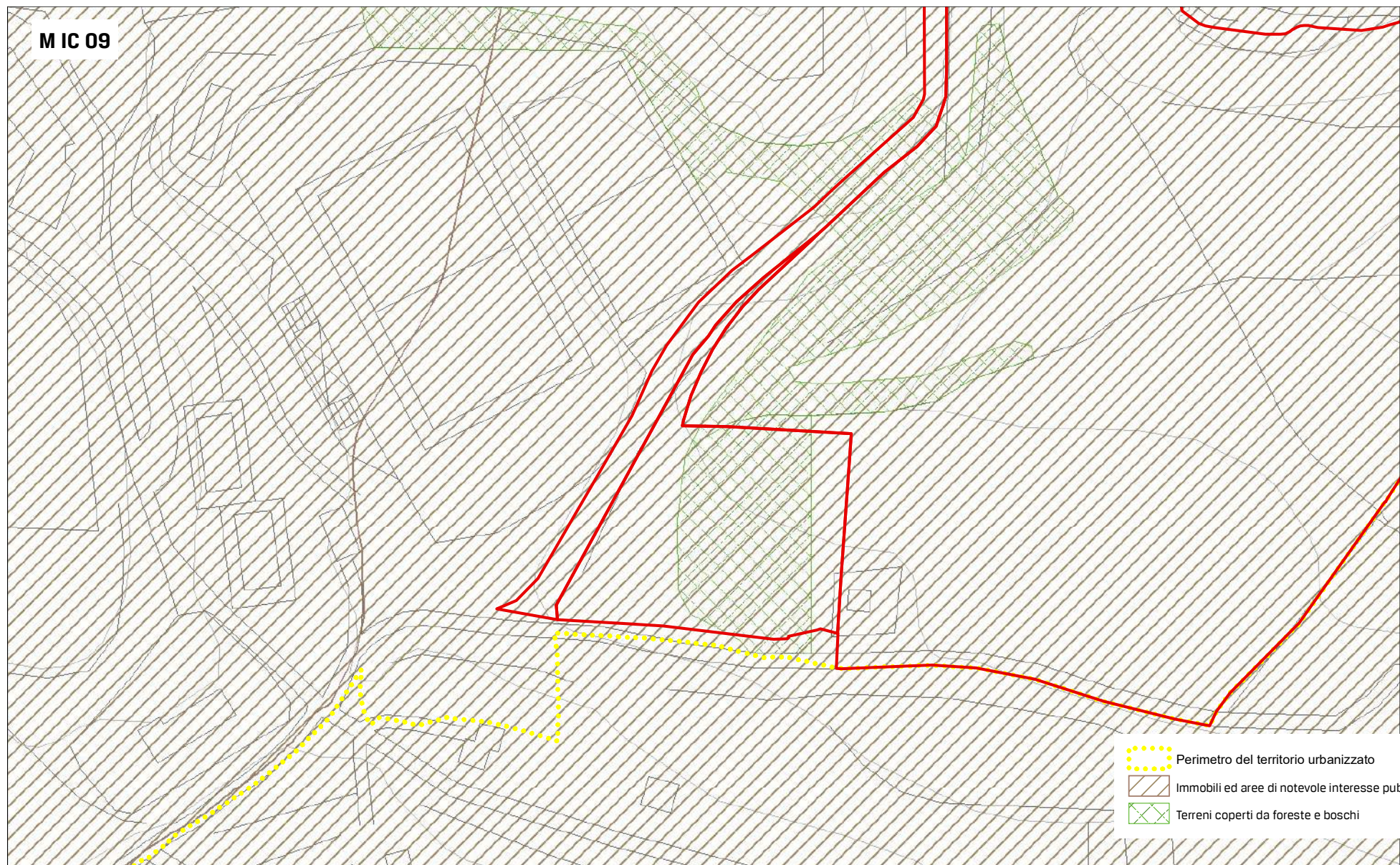


*l'area di intervento, fonte google street view*

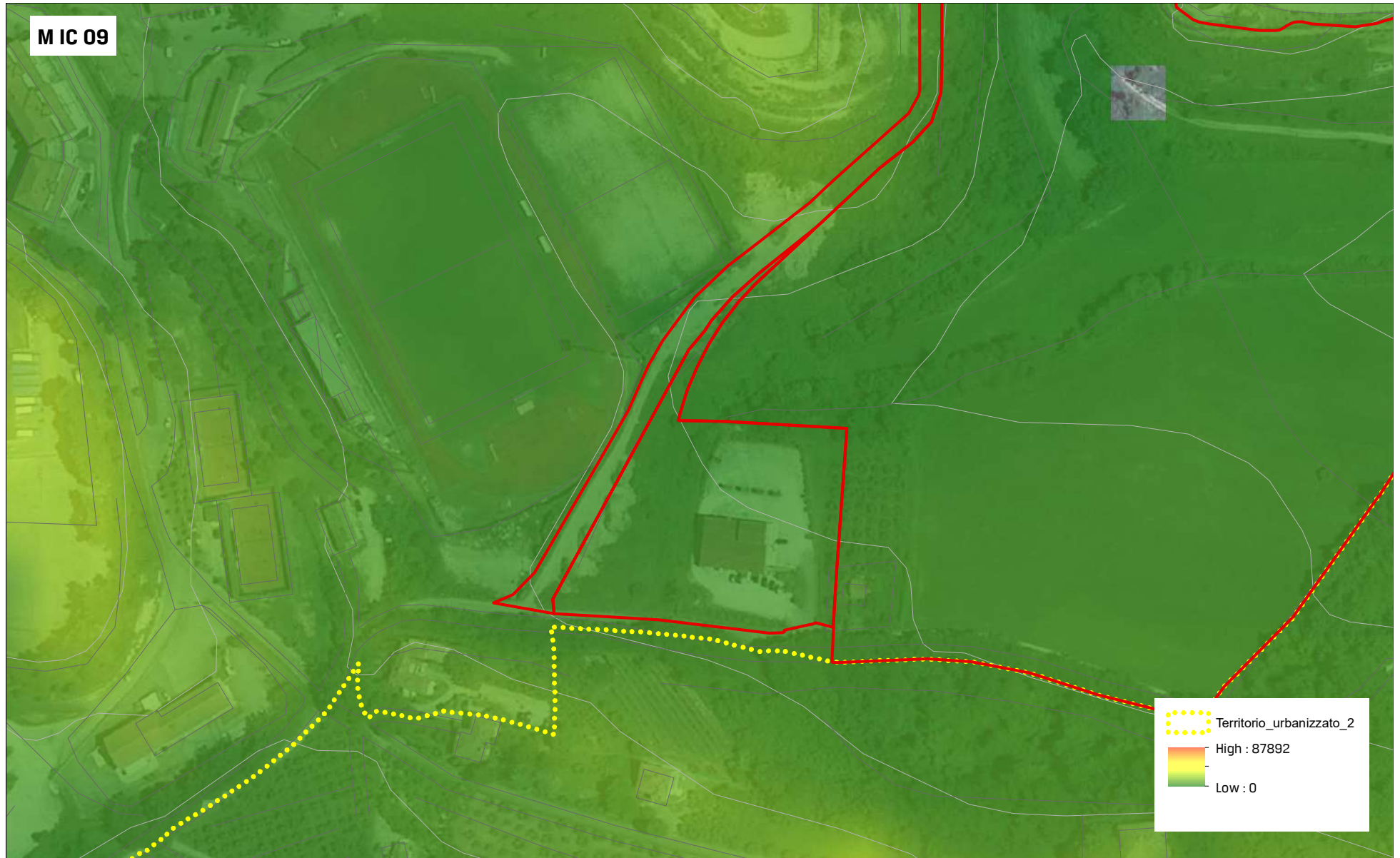




*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967; l'area boscata individuata nella cartografia dei BBCC come si rileva dalla foto aerea, non è presente*















*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di bassa visibilità*

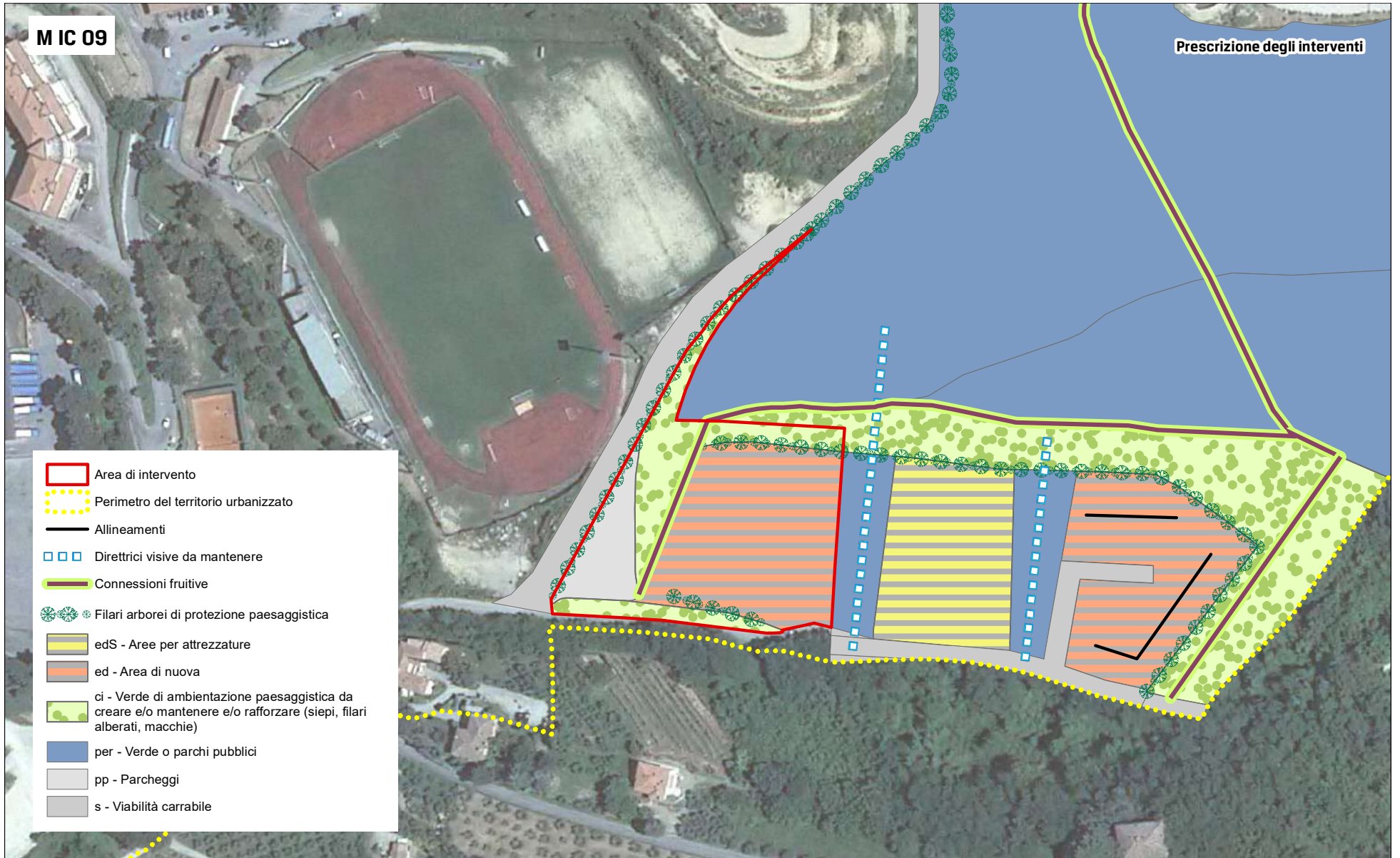


*Trame paesaggistiche: non presenti: l'area boccata rilevata nell'uso del suolo come si rileva nella foto aerea non è presente nell'area di intervento*

M IC 09

Prescrizione degli interventi

-  Area di intervento
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Allineamenti
-  Diretrici visive da mantenere
-  Connessioni fruibili
-  Filari arborei di protezione paesaggistica
-  edS - Aree per attrezzature
-  ed - Area di nuova
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare e/o mantenere e/o rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE



<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- 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).</p>	<p>CONFORME</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_10

### **Dimensionamento**

Se industriale artigianale, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

E' consentita la riorganizzazione dei volumi esistenti, che non potranno svilupparsi oltre un piano fuori terra (h max. 5,00 ml); realizzazione di volumi seminterrati per un massimo di 300,00 mq. a destinazione artigianale.

Visto il pregio dell'area di intervento, a fronte dell'ampliamento è previsto il recupero delle condizioni di degrado esistenti e la sistemazione con alberature e cespugli dell'area lungo la via per Pienza.

### **Beni paesaggistici**

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959.



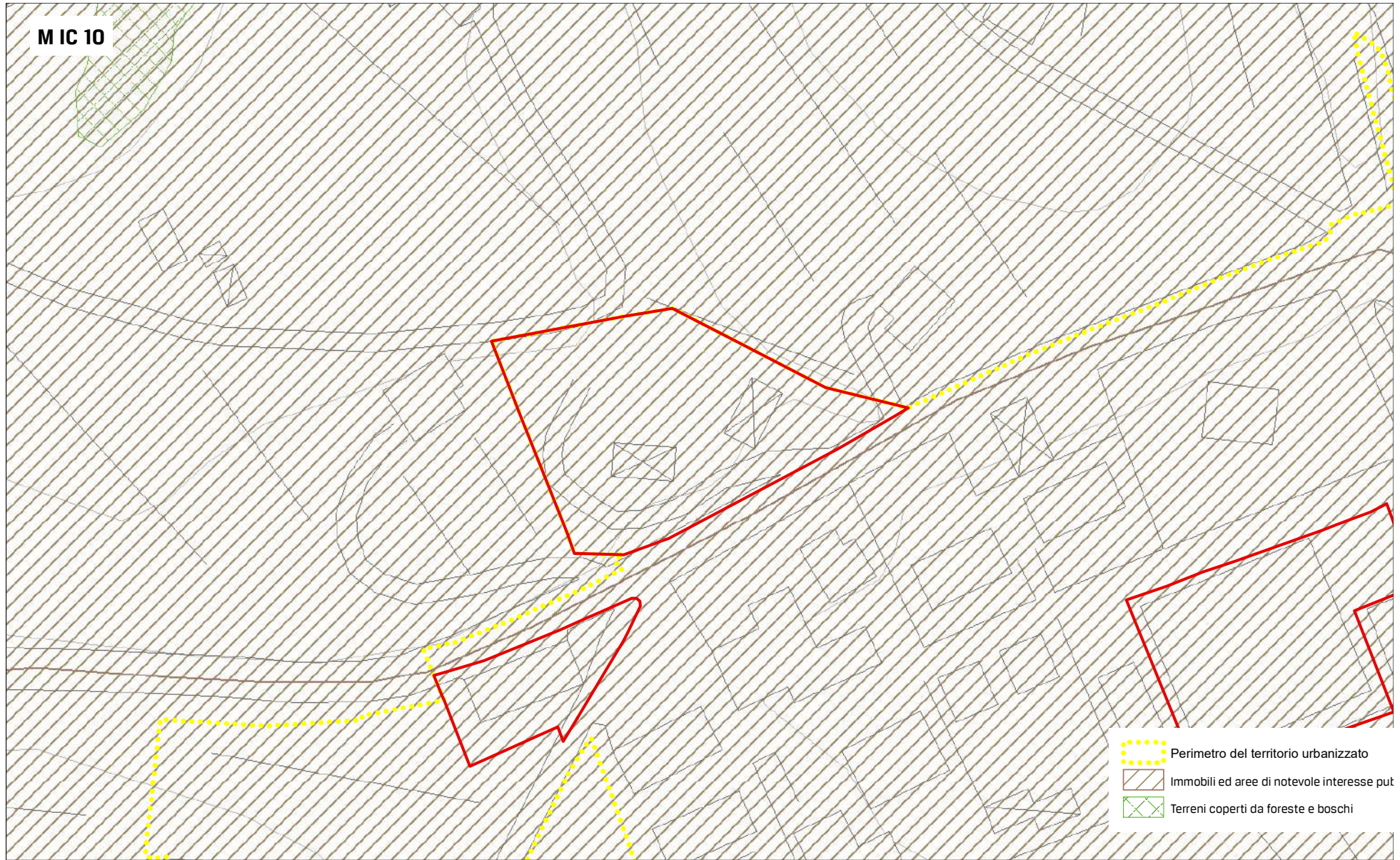
*l'area di intervento, fonte google street view*

M IC 10

Prescrizione degli interventi

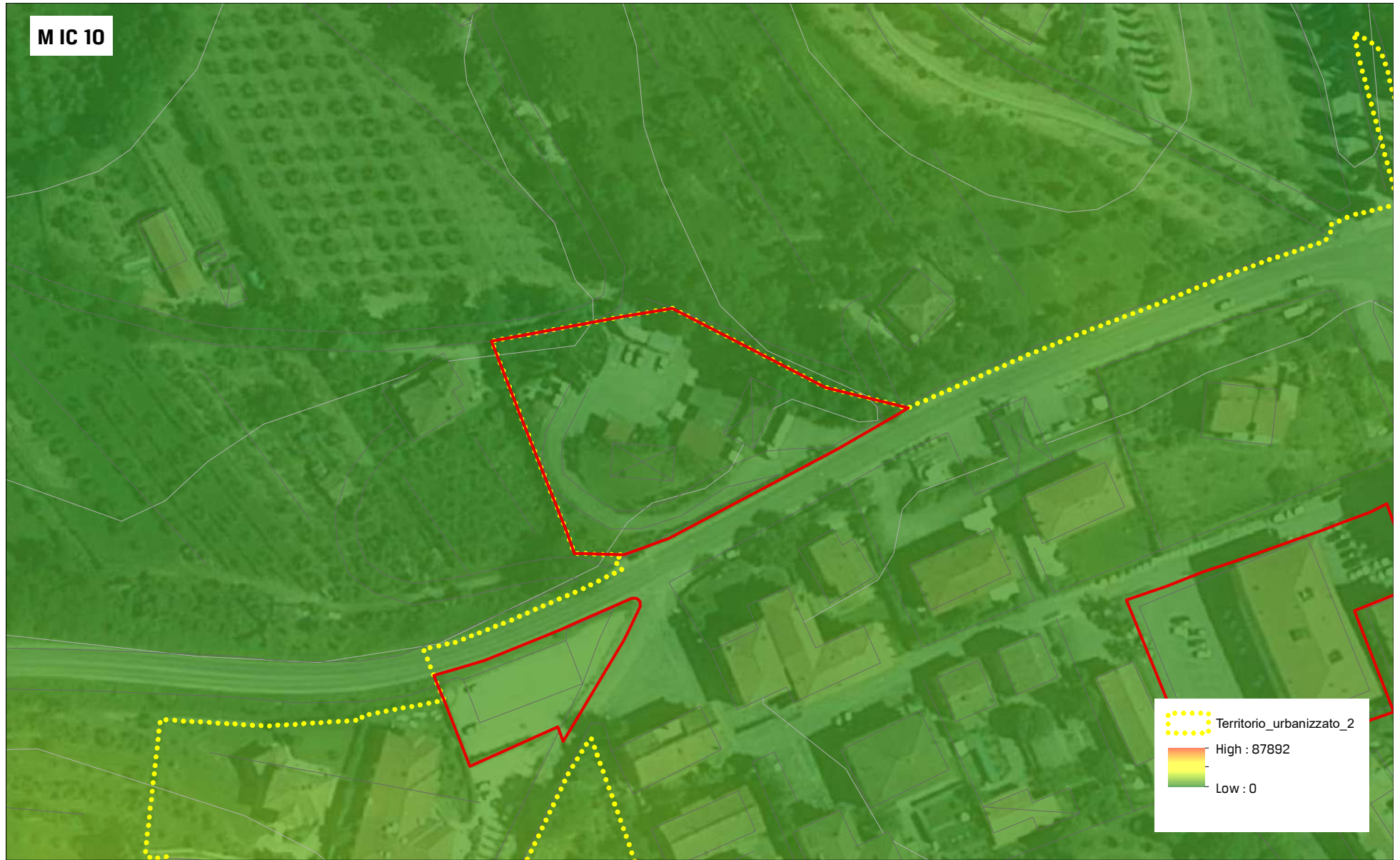


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959*

M IC 10



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*

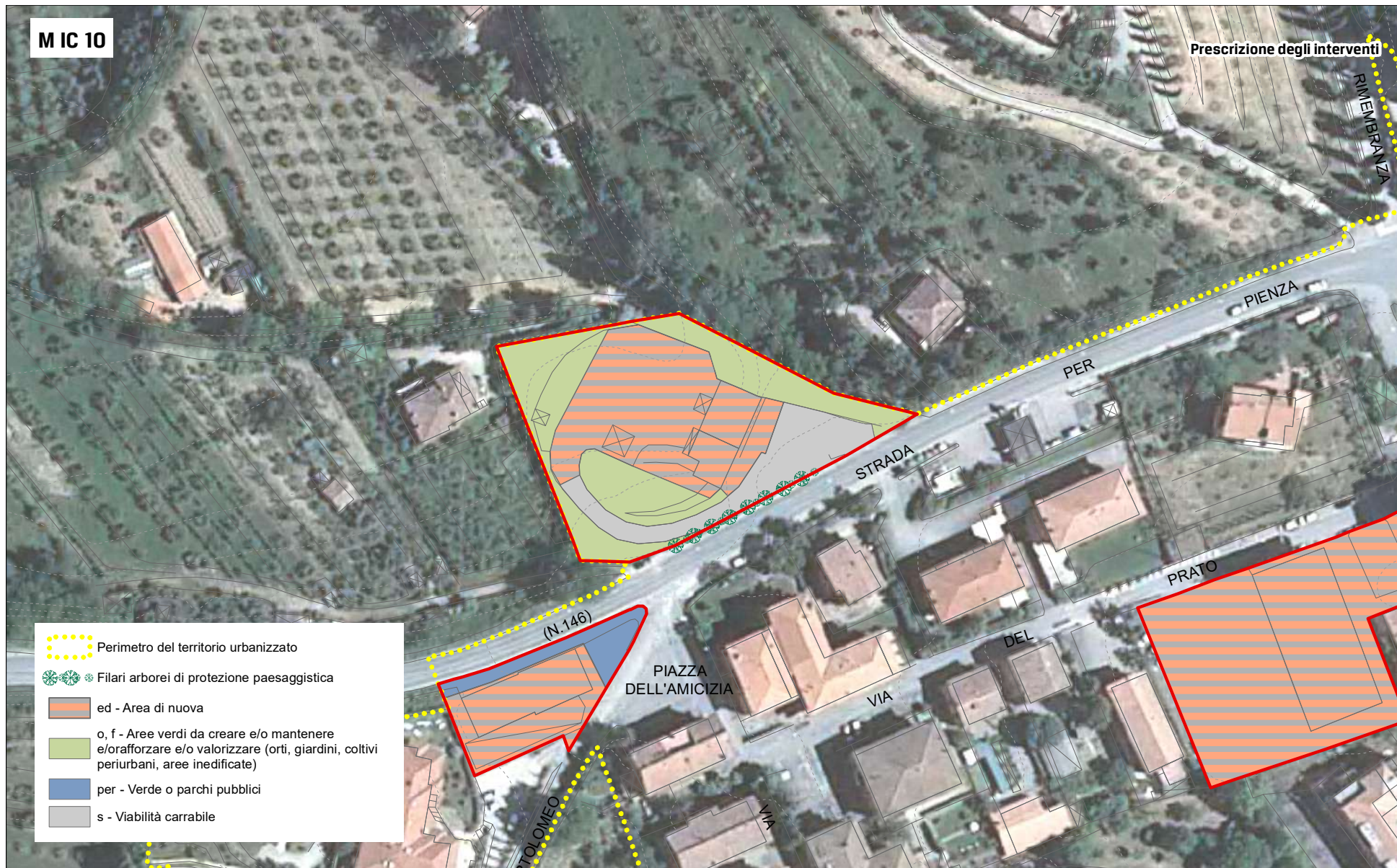




*Trame paesaggistiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*

M IC 10

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	CONFORME
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 142-1959.

<b>Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana</b> <b>Prescrizioni</b>	<b>Conformità / Nota</b>
<b>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).</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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:</b>	
- 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;	CONFORME
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico;	CONFORME
- 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;	NON PERTINENTE

- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.2. Gli interventi edilizi e i completamenti sono ammessi a condizione che:</b>	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	NON PERTINENTE
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.3. Per gli interventi che interessano i complessi monumentali sono prescritti:</b>	
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;	NON PERTINENTE
- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>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. Gli interventi garantiscono :</b>	
- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture	NON PERTINENTE
- 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	NON PERTINENTE
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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 .	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE

- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
<b>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</b>	
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);	NON PERTINENTE
- 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 PERTINENTE
- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:</b>	
- 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 tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.2. Dovrà essere salvaguardata la visione panoramica "da" e "verso" il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE

<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</b>	NON PERTINENTE



## M\_IC\_11

### **Dimensionamento**

Se terziario commerciale, mq 1500

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

La nuova destinazione dovrà occupare esclusivamente gli edifici esistenti fino al raggiungimento di 1500 mq di Se.

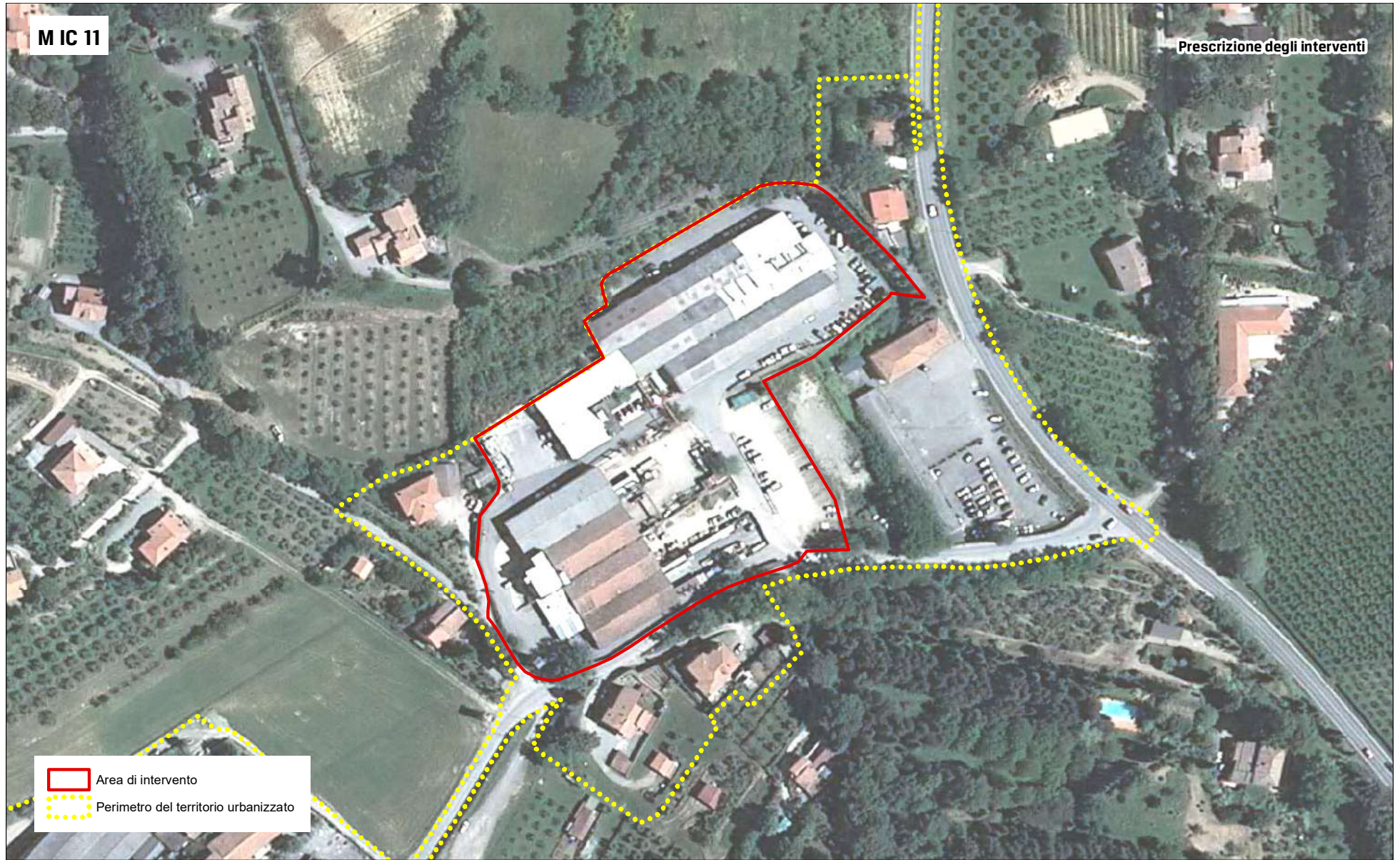
Realizzazione di una siepe lungo via di Totona al fine di schermare l'area oggetto di convenzione e il mantenimento di quella esistente a lungo il lotto a nord ovest. Il miglioramento dell'accessibilità di via di Totona, mediante la realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m e la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

### **Beni paesaggistici**

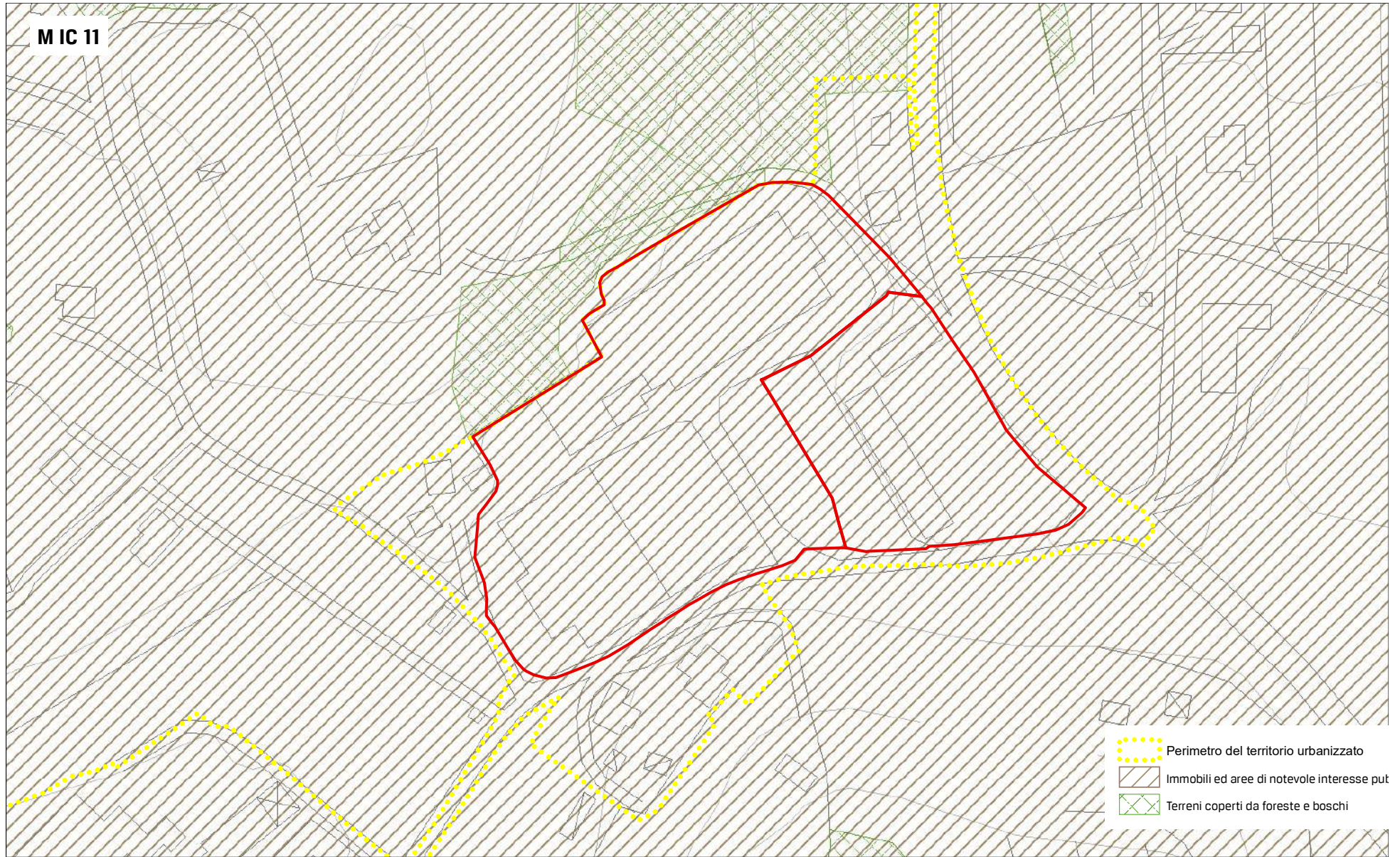
area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



*l'area di intervento, fonte google maps*

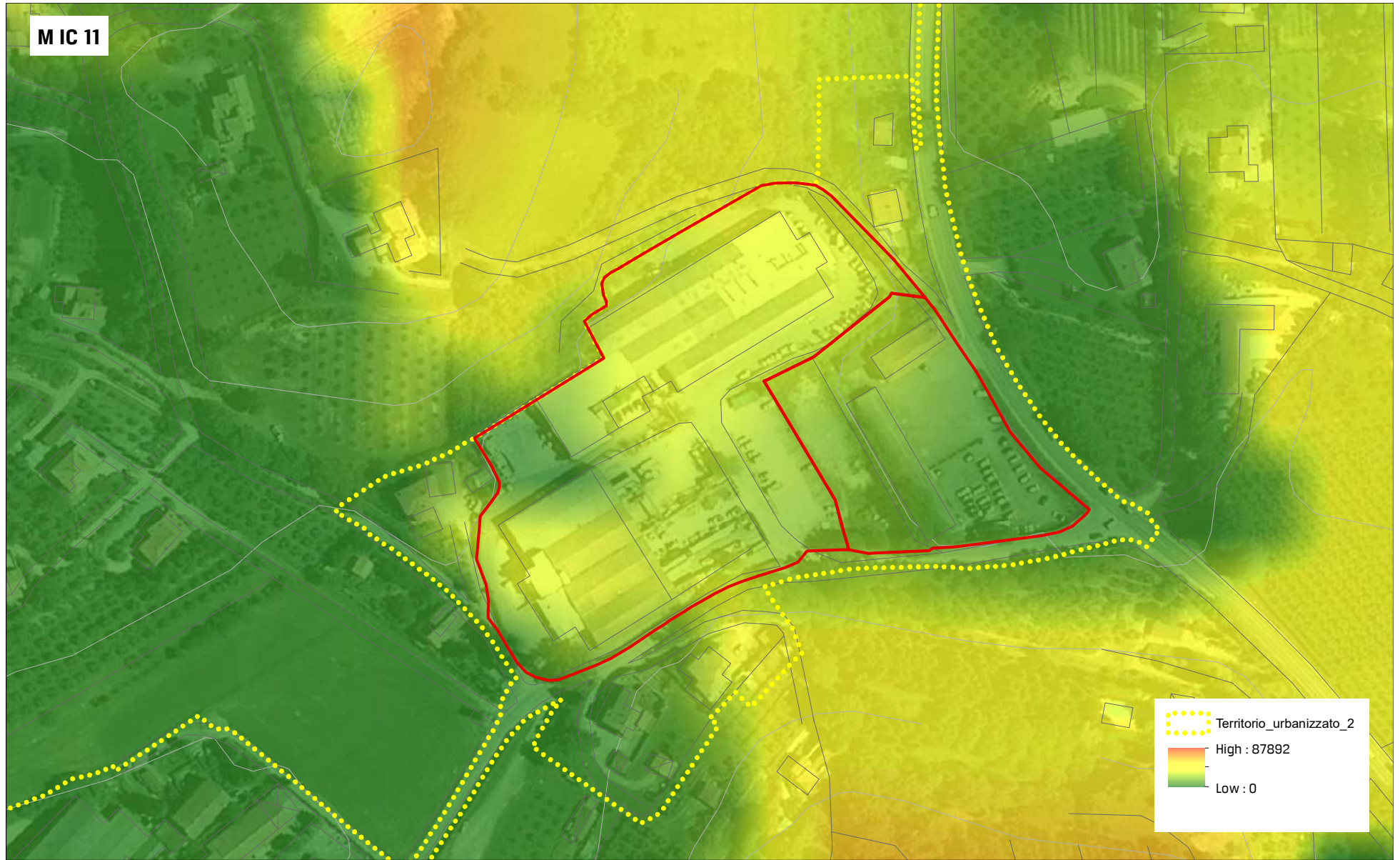


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.*

M IC 11



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità medio alta*

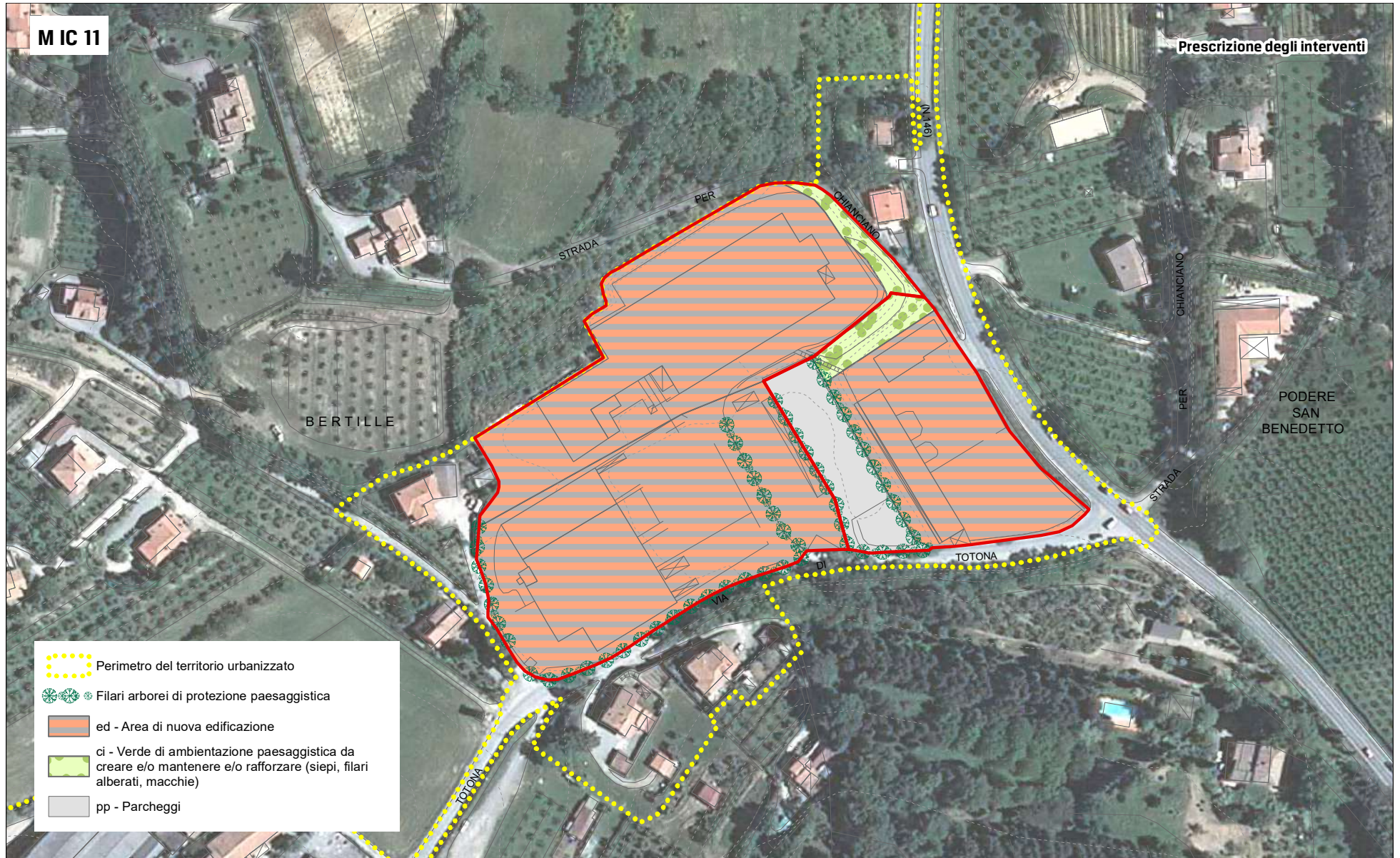
M IC 11



*Trame paesaggistiche: non presenti*

M IC 11

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	CONFORME
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	CONFORME



3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE

<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- 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).</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>CONFORME</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	CONFORME
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_12

### Dimensionamento

Se residenziale, mq 900

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

La realizzazione del marciapiede e dell'illuminazione pubblica sulla prima traversa a monte con viale Calamandrei.

### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



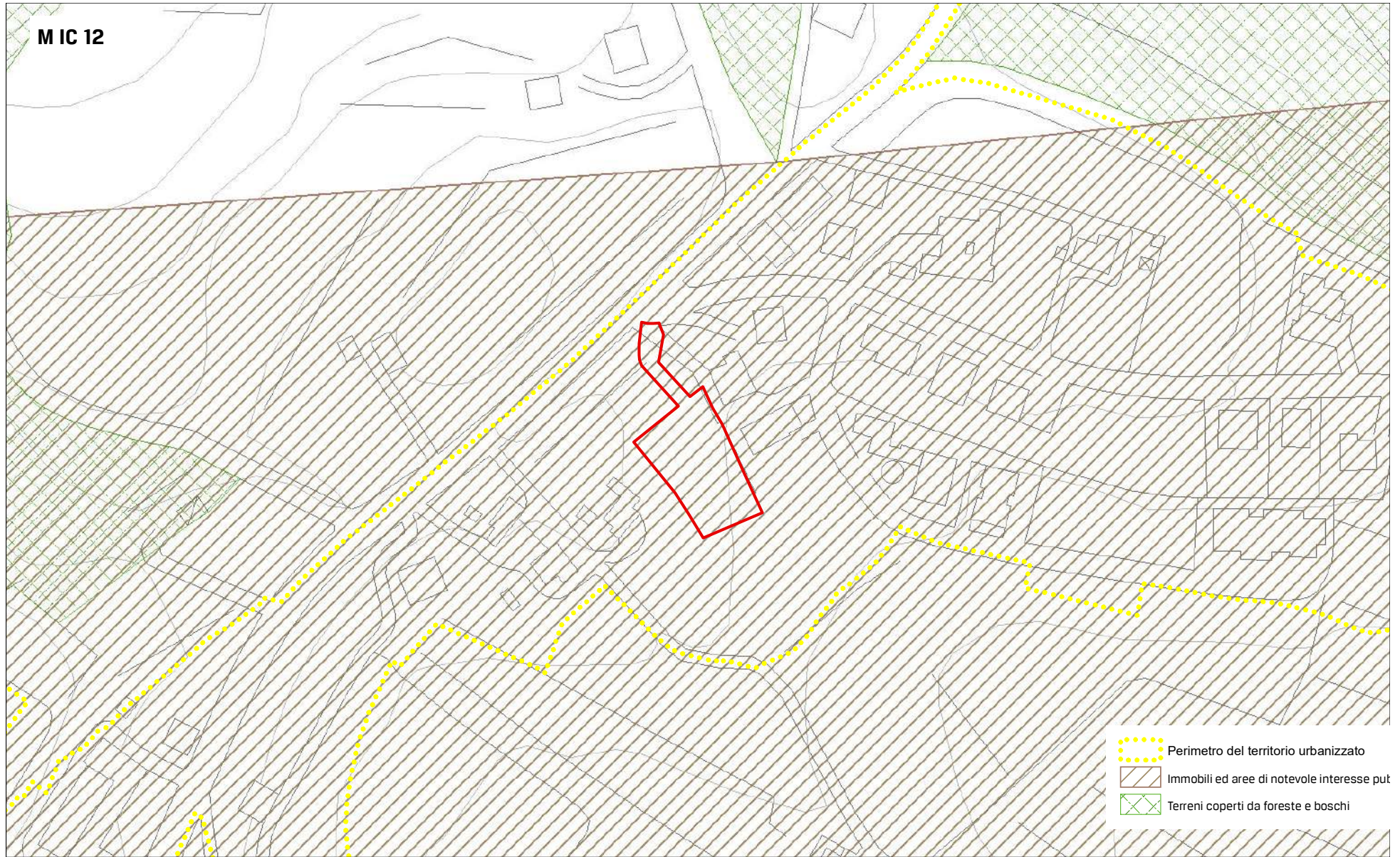
*l'area di intervento, fonte google street view*

M IC 12

Prescrizione degli interventi



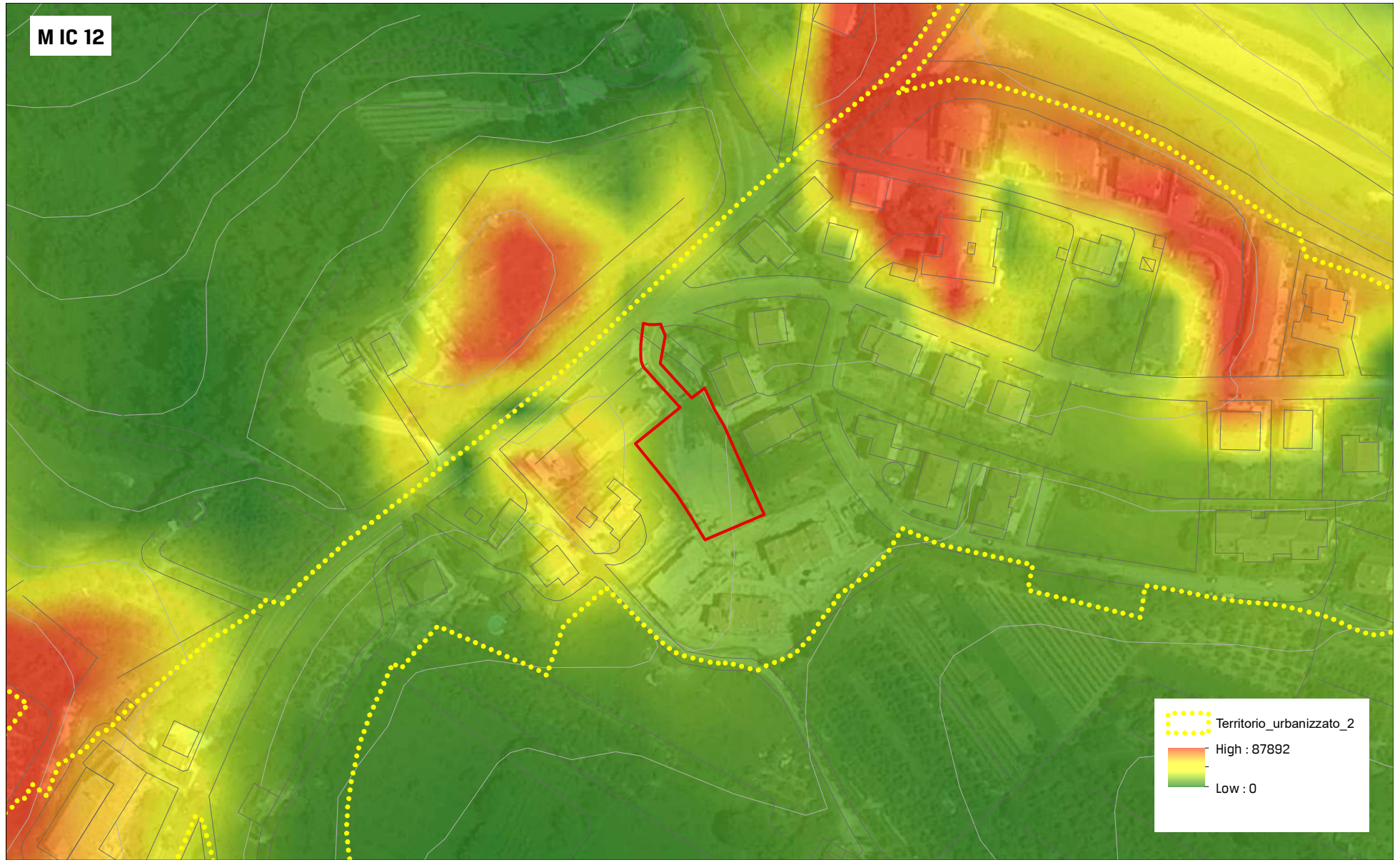
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



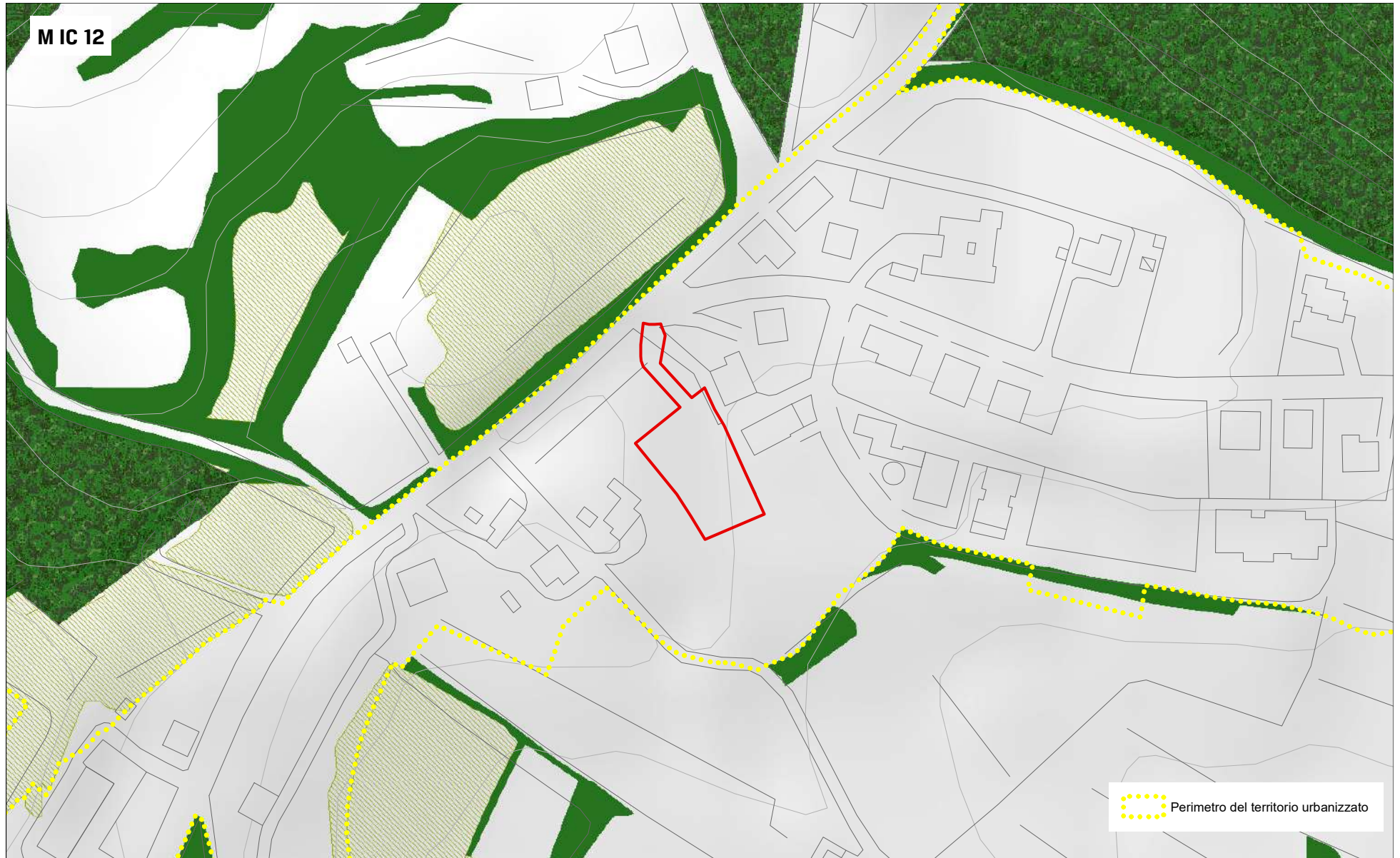
*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967*



M IC 12



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presente come da documentazione fotografica*

M IC 12

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE

<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- 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).</p>	<p>CONFORME</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE



- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_13

### Dimensionamento

Se terziario commerciale, mq 600

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

La realizzazione di un'area verde, marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la SP 146.

### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.



*l'area di intervento, fonte google street view*

M IC 13

Prescrizione degli interventi



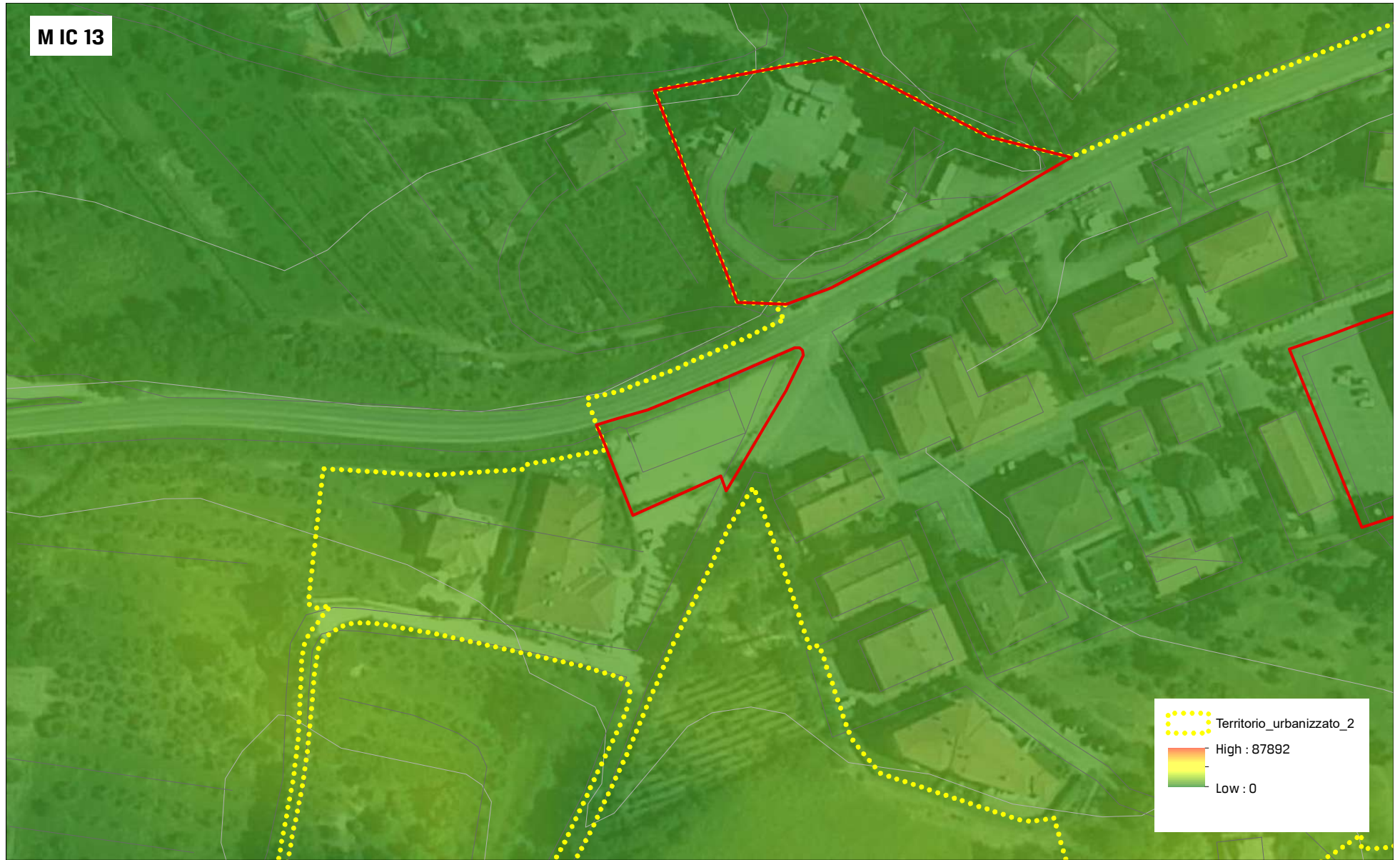
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

M IC 13



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967*

M IC 13



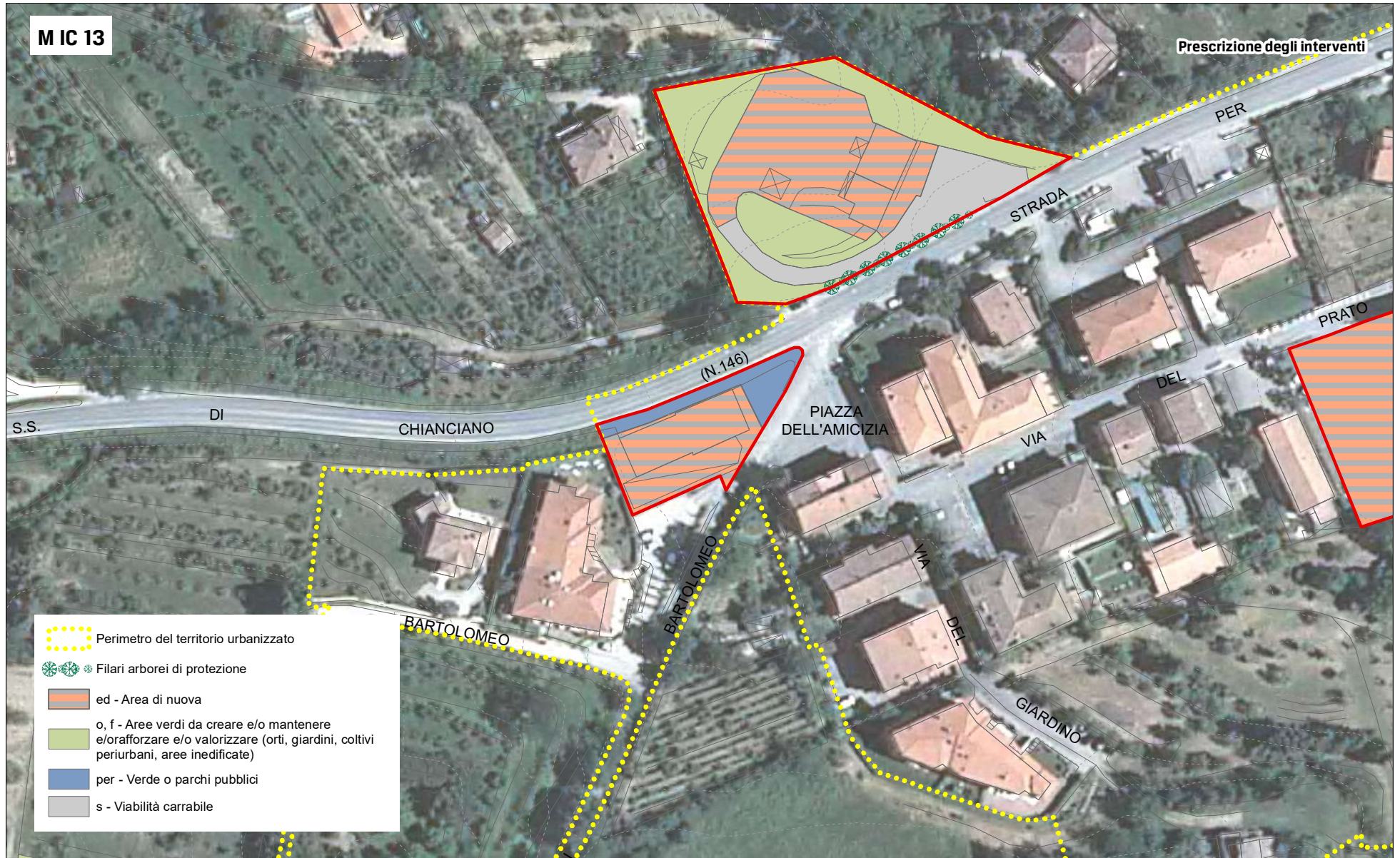
*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: non presente come da documentazione fotografica*

M IC 13

Prescrizione degli interventi





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE

<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- 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).</p>	<p>CONFORME</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_14

### Dimensionamento

Se terziario commerciale, mq 800

Se terziario direzionale, mq 1200

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Sarà possibile presentare due unità minime di intervento per la realizzazione dell'IC a condizione che venga definito un progetto unitario per tutto il comparto.

Realizzazione di una siepe lungo via di Totona al fine di schermare l'area oggetto di convenzione e il mantenimento di quella esistente a lungo il lotto a nord ovest.

Il miglioramento dell'accessibilità di via di Totona, mediante la realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m e la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

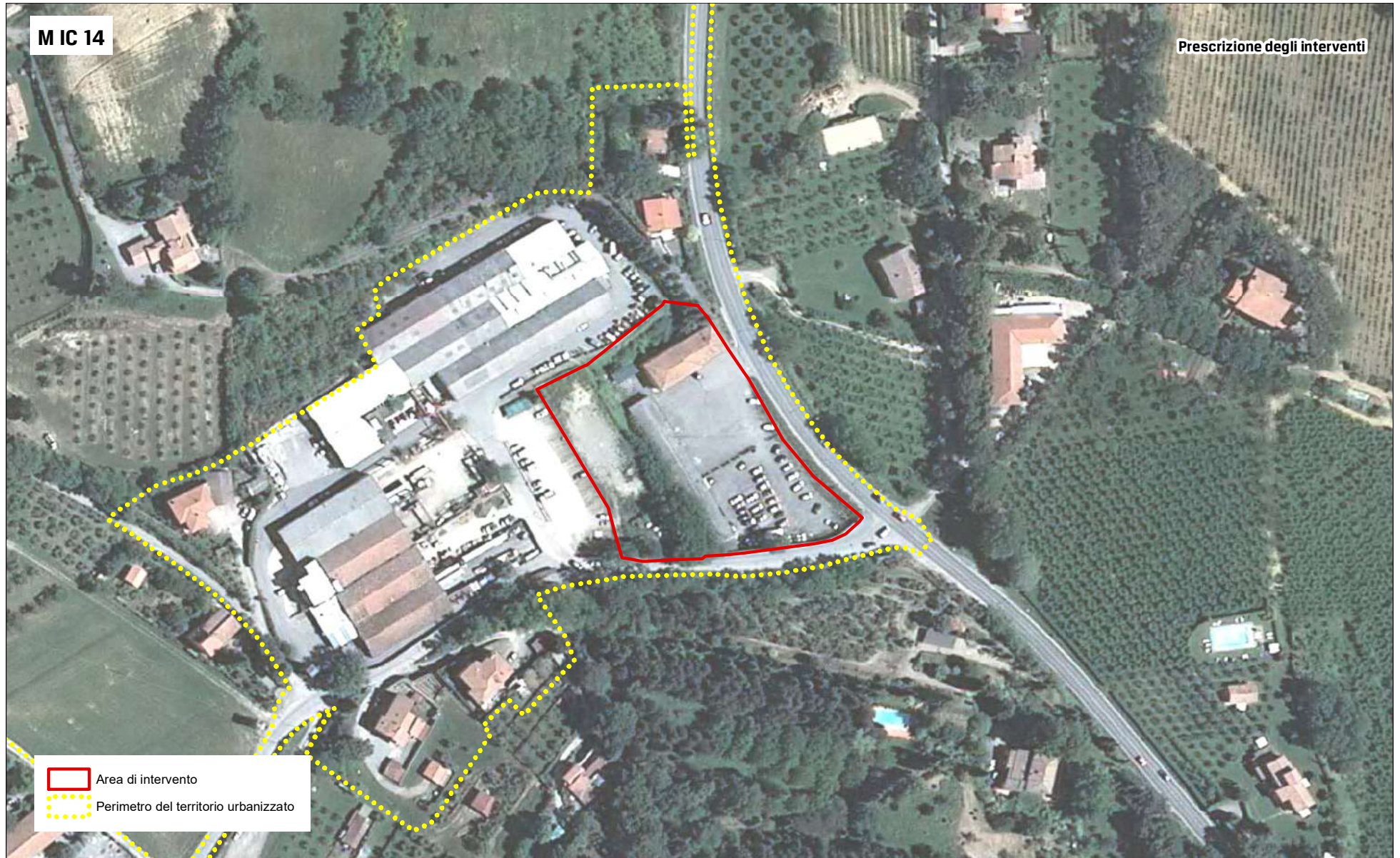
### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

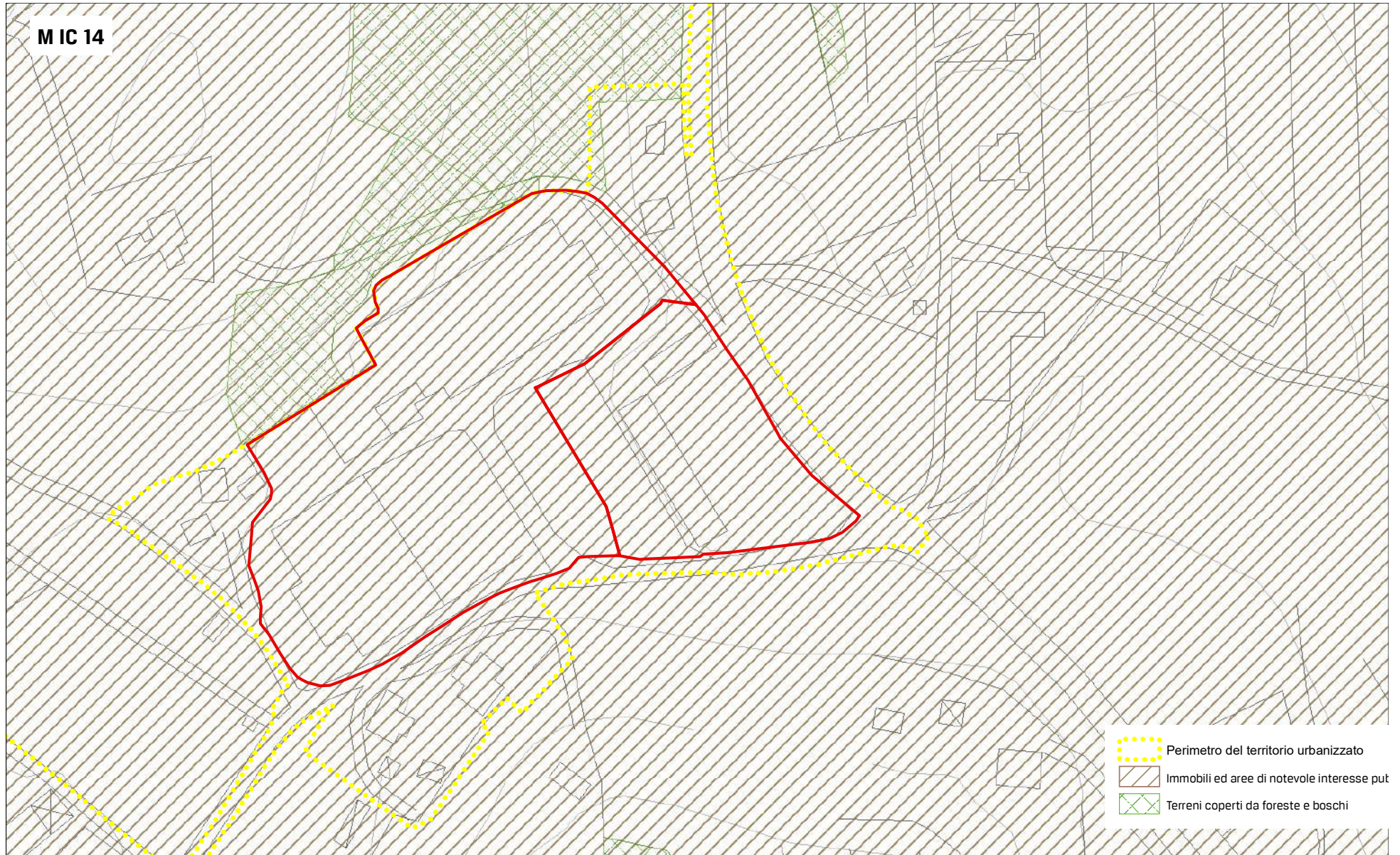


*l'area di intervento, fonte google street view*

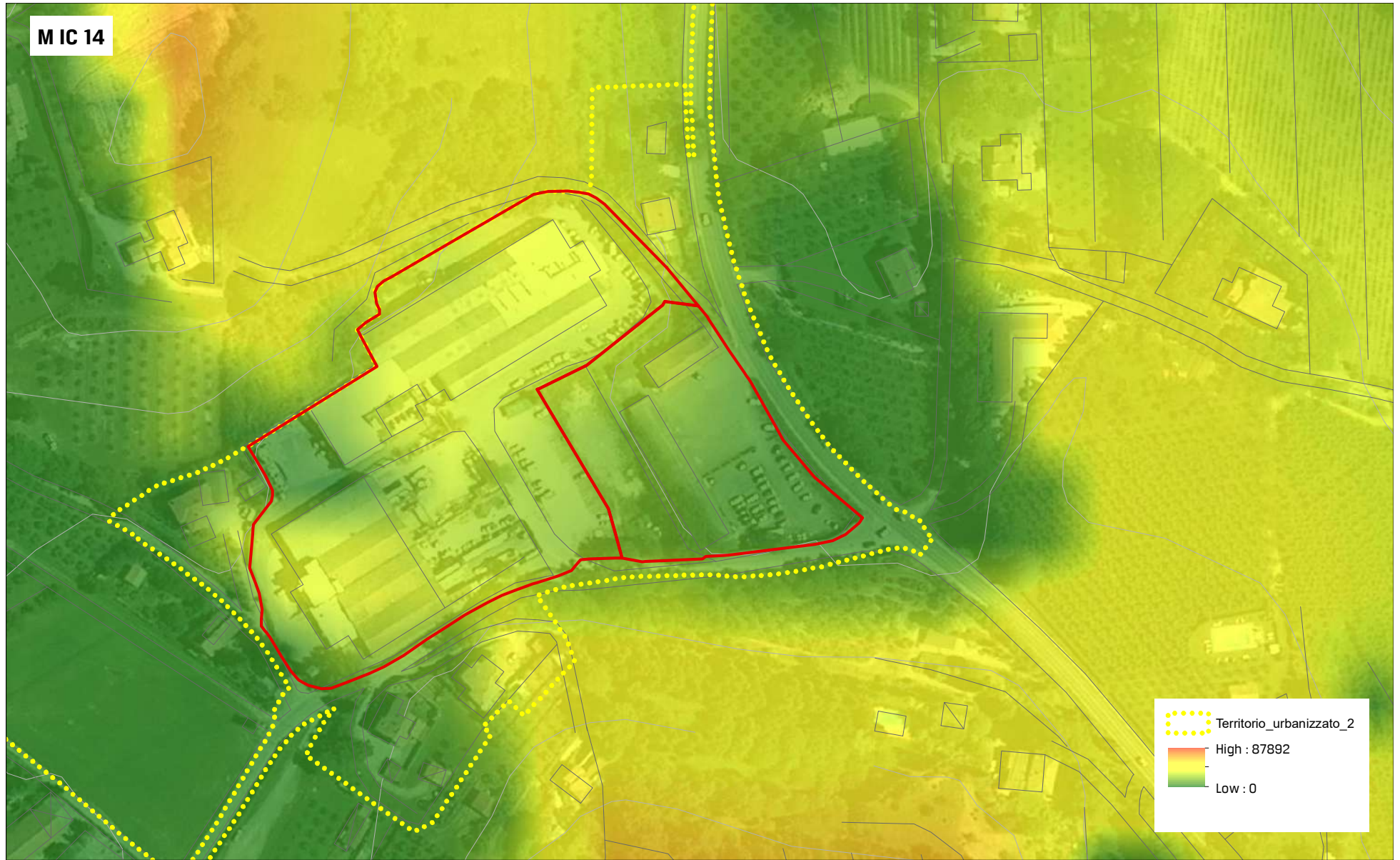




*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967*



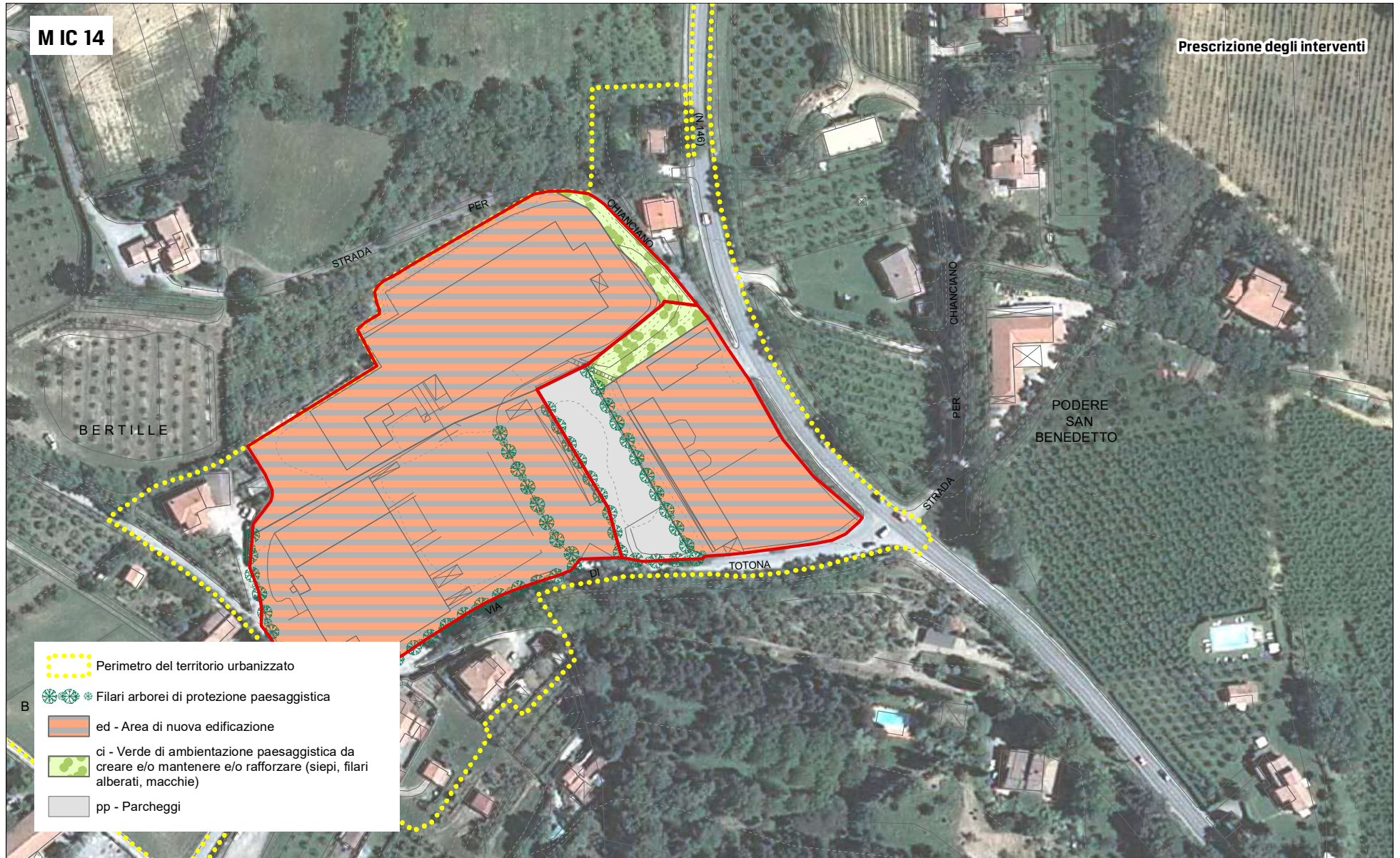
*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*








*Trame paesaggistiche: non presenti*

M IC 14

Prescrizione degli interventi



-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Filari arborei di protezione paesaggistica
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare e/o mantenere e/o rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  pp - Parcheggi

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE



<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- 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).</p>	<p>CONFORME</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_IC\_15

### **Dimensionamento**

Se terziario commerciale, mq 900

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

La realizzazione del marciapiede e dell'illuminazione pubblica sulla prima traversa a monte con viale Calamandrei.

### **Beni paesaggistici**

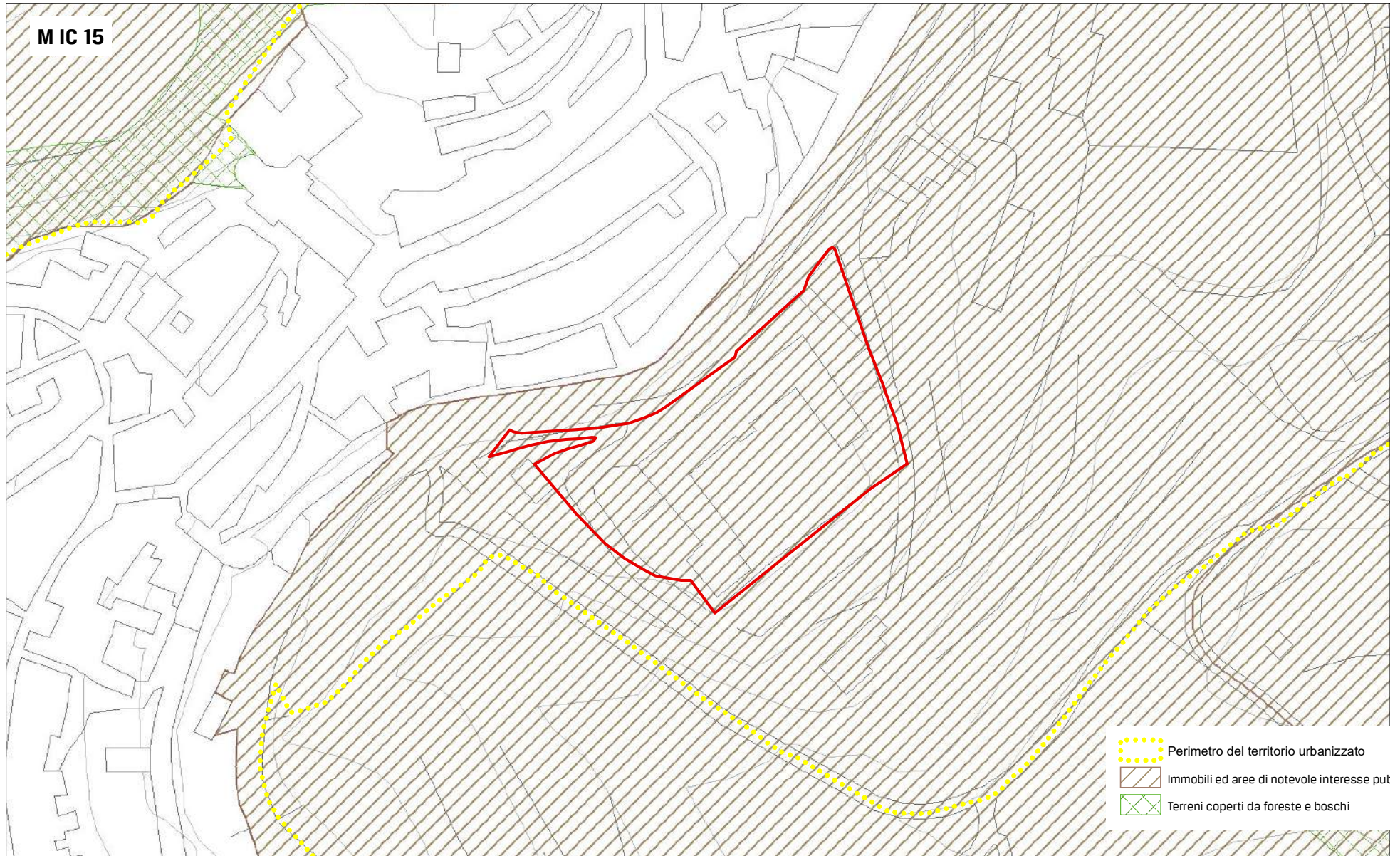
area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959



*l'area di intervento, fonte google street view*

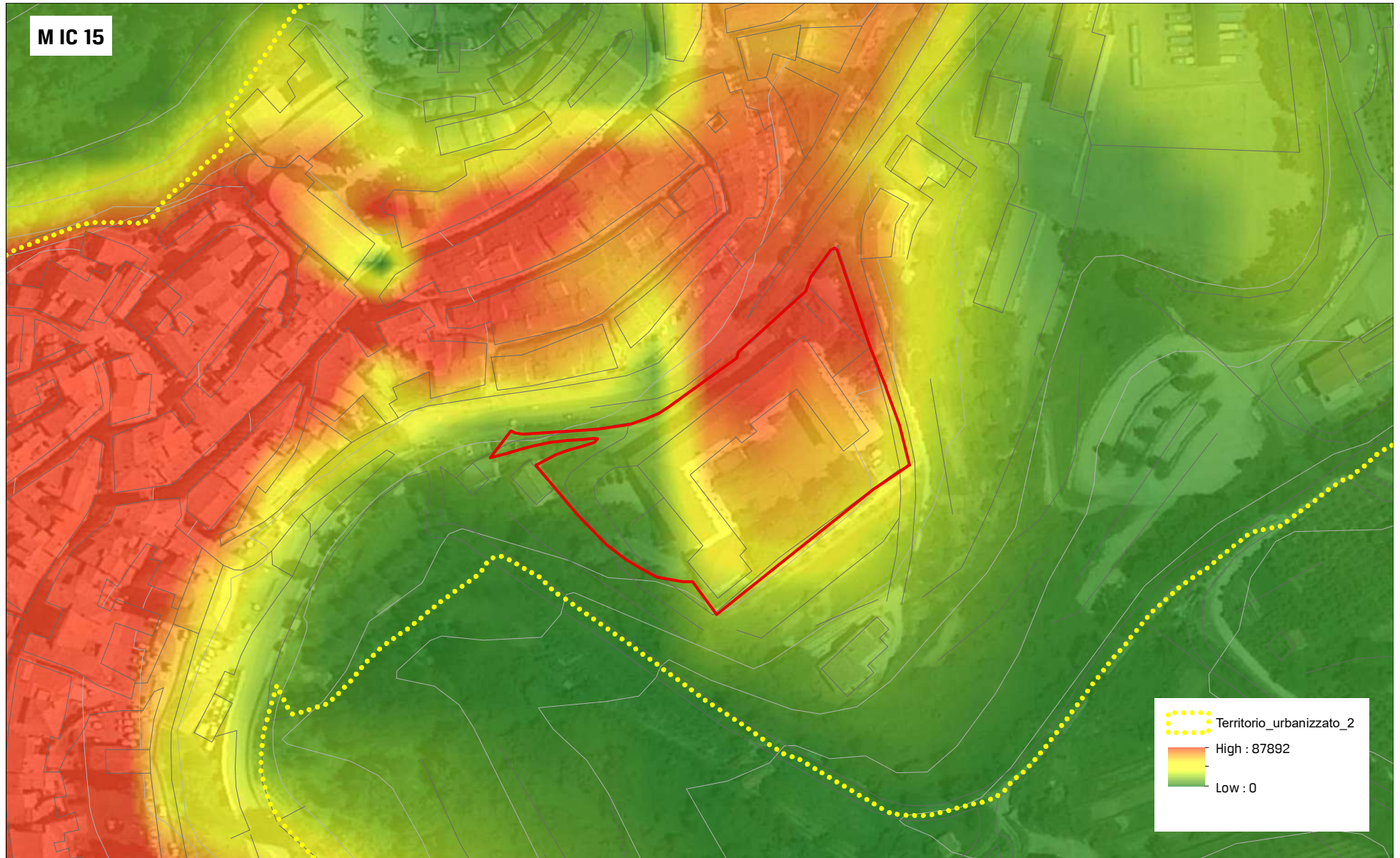


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Presenza di beni paesaggistici: L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 142-1959*

M IC 15



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*





*Trame paesaggistiche: non presenti*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME, l'intervento mira a riqualificare il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME: l'intervento adotterà opportune misure per l'inserimento paesaggistico
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 142-1959.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
<b>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).</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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:</b>	
- 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;	CONFORME
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico;	CONFORME

- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.2. Gli interventi edilizi e i completamenti sono ammessi a condizione che:</b>	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	NON PERTINENTE
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.3. Per gli interventi che interessano i complessi monumentali sono prescritti:</b>	
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;	NON PERTINENTE
- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>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. Gli interventi garantiscono :</b>	
- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture	NON PERTINENTE
- 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	NON PERTINENTE
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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 .	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE

- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
<b>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</b>	
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;	NON PERTINENTE
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);	NON PERTINENTE
- 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 PERTINENTE
- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:</b>	
- 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 tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.2. Dovrà essere salvaguardata la visione panoramica "da" e "verso" il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.</b>	NON PERTINENTE

<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>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.</b>	NON PERTINENTE
<b>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</b>	NON PERTINENTE

#### **PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

La nuova strada di collegamento dovrà essere alberata e illuminata verso il territorio rurale al fine mitigarne Paesaggisticamente l'intervento



## M\_PA\_01

UTOE,	Montepulciano (M)
Ambito,	AP_1
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea E
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campo di golf che rappresenterà un polo sportivo di forte richiamo dotando il territorio di una struttura sportiva al momento assente nel territorio comunale.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

il contenimento della movimentazione dei terreni e della necessità di riduzione delle future manutenzioni;

visto che il progetto si andrà a sviluppare in un'area di grande valore paesaggistico, bisognerà ridurre al minimo le operazioni costruttive, sia che l'inserimento avvenga in aree degradate nelle quali la "ricostruzione" dell'ambiente dovrebbe essere effettuata programmando ampie zone di "incolto naturale" a manutenzione bassa o nulla, sia nelle altre aree;

dovranno essere valutati i caratteri pedologici e i fattori legati all'auto traspirazione che possono determinare le tecniche costruttive dell'impianto e dei tappeti erbosi in misura tale da poter incidere sostanzialmente sul fabbisogno idrico; alla fine della determinazione del fabbisogno idrico dovranno essere valutati fattori legati alle scelte progettuali quali pendenze, organizzazione dell'irrigazione, la dislocazione di ostacoli d'acqua che possono influire sulla capacità complessiva di stoccaggio, di scelta e selezione delle essenze;

i volumi di servizio all'attività del campo da golf (eventuale *club house*, locale per il deposito sacche ed una tettoia al campo pratica, il locale per il rimessaggio dei macchinari per la manutenzione) devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità; deve essere inoltre recuperato il volume esistente per attività di manutenzione o servizio;

le eventuali aree pavimentate (parcheggi, resedi e quant'altro), che dovranno comunque avere un'estensione estremamente limitata, dovranno essere realizzate con grigliati erbosi che presentano un basso impatto paesaggistico e mantengono una buona capacità di permeabilità dei suoli;

i movimenti di terra dovranno essere di limitata entità e non dovranno pregiudicare gli assetti paesaggistici attuali;

qualora sia necessario del movimento terra, tutte le aree di nuova formazione saranno raccordate a quelle adiacenti con dolci rampe, in maniera che l'orografia finale risulti assolutamente naturale e assimilabile a quella attuale;

dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le macchie, le alberature e le siepi attuali;

la scelta per la piantumazione di nuove alberature dovrà essere svolta fra il catalogo delle specie autoctone presenti nel territorio di Montepulciano. La scelta delle specie diverse deve fare comunque riferimento a quelle indicate dalla LR 39 del 21/3/2000 o comunque a specie con dimostrate capacità di bassa esigenza idrica, rapida crescita, resistenza alla siccità e all'inquinamento e con un apparato radicale non superficiale;

dovrà essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose. Il progetto, prevedrà la realizzazione di un percorso a 9 buche; il percorso di golf sarà il più naturale possibile riducendo al minimo i movimenti di terra, il percorso dovrà seguire, per quanto possibile, l'orografia del terreno esistente;

al fine di evitare i possibili pericoli derivanti dall'utilizzo di diserbanti e pesticidi necessari per la manutenzione del tappeto erboso dovranno essere impiegate tecniche agronomiche al fine di garantire un campo di golf biologico al 100%.

dovrà essere ridotto al minimo l'apporto idrico per il mantenimento del manto erboso mediante l'impiego di specie arboree poco idroesigenti e l'impiego di un impianto di irrigazione mirato al contenimento dell'uso dell'acqua;

nell'area interessata alla costruzione del campo insiste un pozzo comunale del quale dovrà essere valutata la portata;

al fine di ridurre gli impatti sulla risorsa acqua dovranno essere messe in pratica tutte le azioni relative al recupero delle acque piovane.

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### **Beni paesaggistici**

area ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	<b>126.000</b>
Superficie edificabile totale, Se T mq	<b>non prevista</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>non prevista</b>
Superficie coperta, SC %	<b>non prevista</b>
Altezza massima, H mt	<b>non prevista</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>non prevista</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA

Parcheeggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA
---	-------------

L'intervento è stato oggetto **Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano il 27.02.2017.

Dal verbale si riportano gli indirizzi della Conferenza che ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale a condizione che:

- La previsione sia localizzata preferibilmente nell'area incolta e già parzialmente degradata dell'ex-crossodromo, contenendo ulteriore nuovo consumo di suolo agricolo;
- E' da privilegiare il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mentre nuovi eventuali edifici dovranno essere dimensionati e limitati nel numero, realizzati con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzati in modo da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderli conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono..
- La sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica (VAS) tenendo conto della sostenibilità rispetto alle risorse ambientali disponibili, con particolare riferimento alla risorsa acqua, e della presenza di ulteriori impianti. In tale sede dovranno essere svolti approfondimenti rispetto al bacino di utenza, oltreché verifiche sul bilancio idraulico necessario al mantenimento delle superfici di gioco.
- L'attività dovrà essere connessa ed integrativa dell'attività agricola e compatibile con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale.
- Dovranno essere contenuti al massimo gli eventuali movimenti di terra.


La provincia inoltre sottolinea che al fine di evitare che la previsione determini ritorni negativi sull'ambiente e sul paesaggio si auspica di verificare se per questa tipologia di impianto sportivo sono stati eseguiti adeguati approfondimenti. Il riferimento è per esempio al consumo di acqua, di solito eccessivo e che in genere accompagna la realizzazione e la manutenzione di un impianto di golf, tenuto conto, anche, che l'area occupata interessa una zona di protezione della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale (tav. ST IG 2 – art. 10.1.6 delle NTA del PTCP), oppure sulla localizzazione, in ragione per esempio di altri impianti simili esistenti in zone limitrofe, e sui sistemi di collegamento per raggiungere l'impianto sportivo



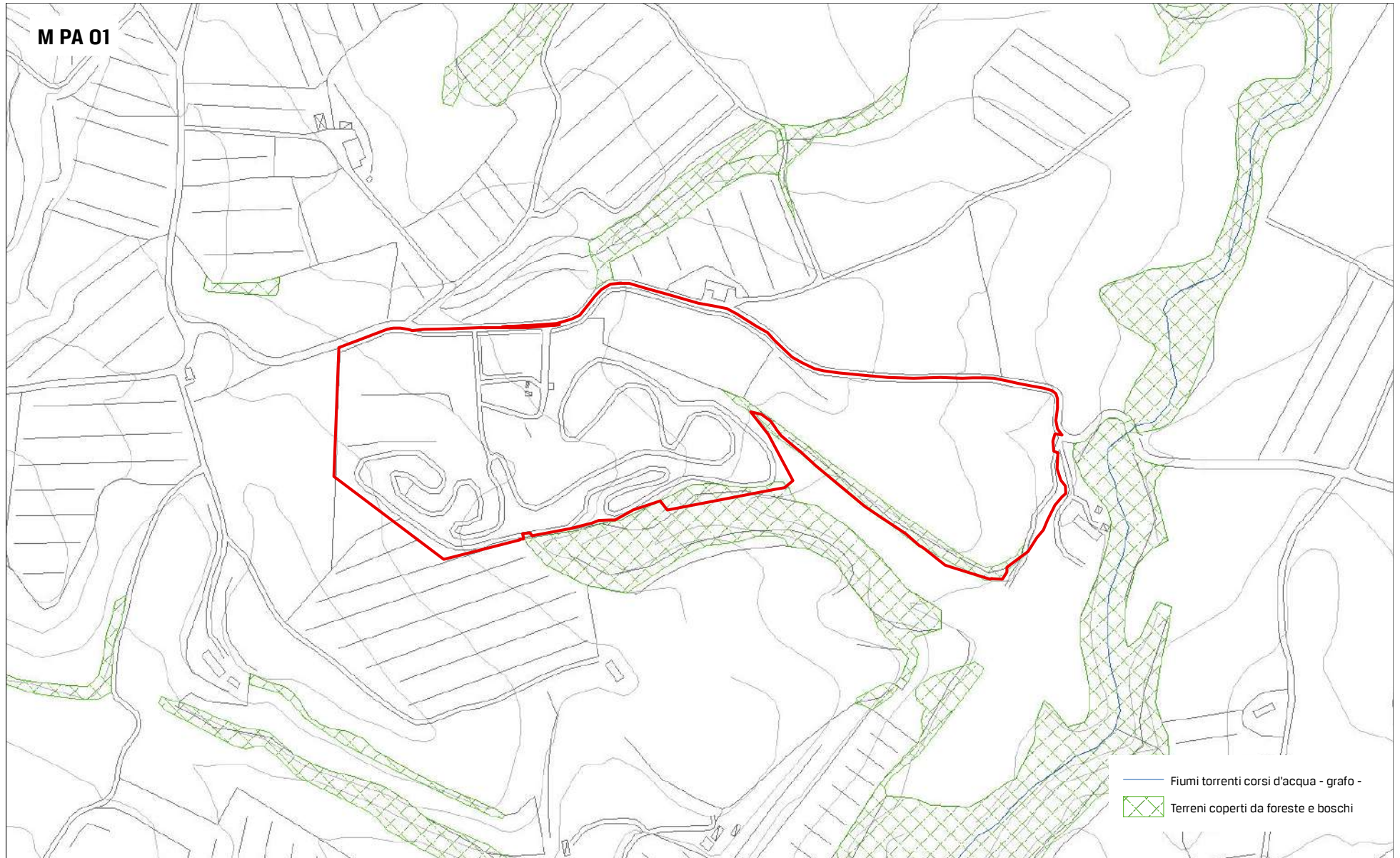
M PA 01

Prescrizione degli interventi



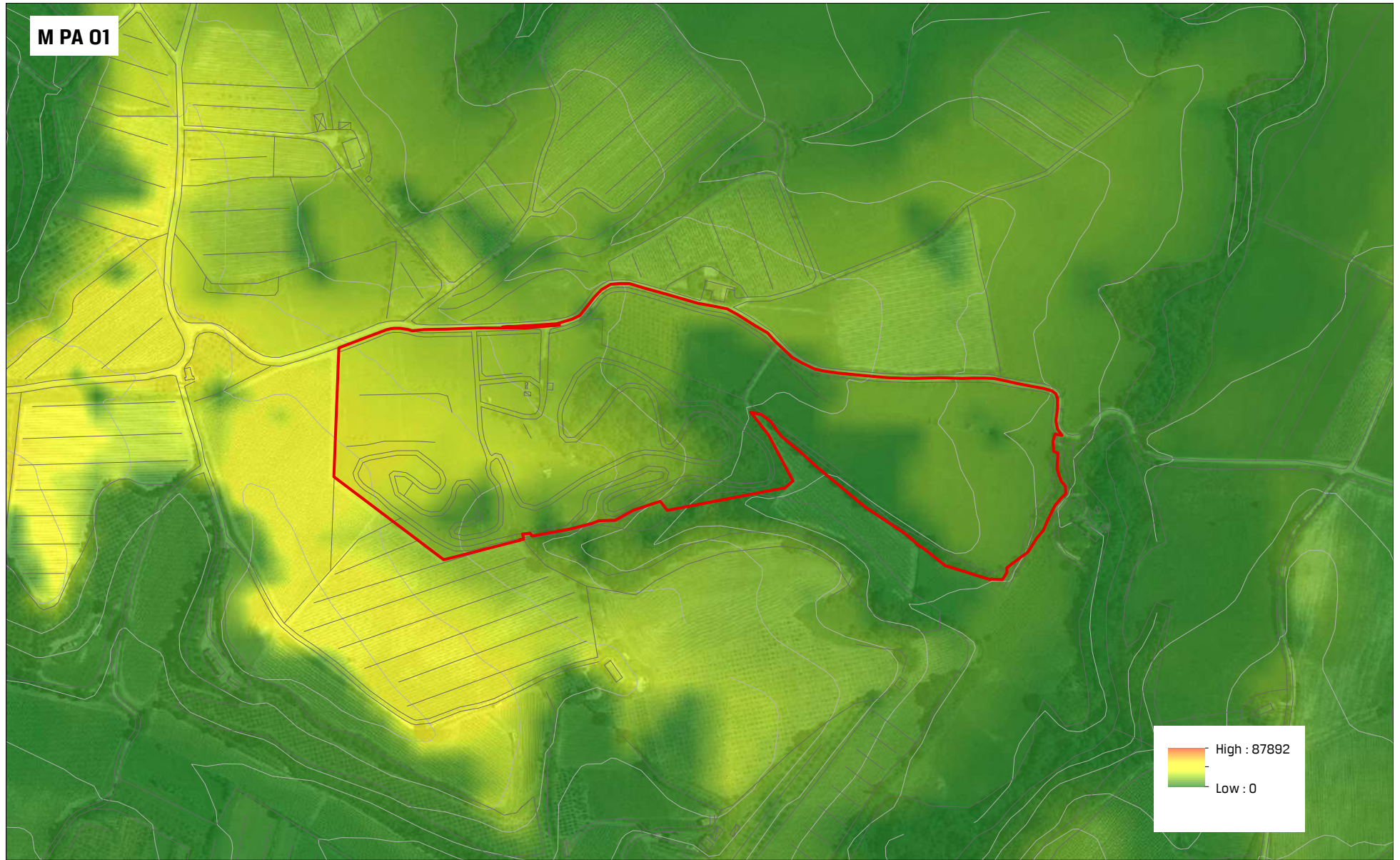
 Area di intervento

*In rosso l'area di intervento*



*Presenza di beni paesaggistici: l'area risulta essere per il margine meridionale deliziato da una fasce boccata e dunque è soggetta al comma g dell'art 142 D.Lgs. n. 42/2004*

M PA 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica*





SCHEMA DI PROGETTO

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## M\_PA\_05

UTOE,	Montepulciano (M)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea C
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si pone l'obiettivo di definire con un preciso progetto, l'ambito urbano, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR: si faccia riferimento all'"Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città

contemporanea";

la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo dell'allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde;

la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;  
distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;  
distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### **Beni paesaggistici**

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	<b>2.520</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>900 Residenziale compreso commerciale di vicinato</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

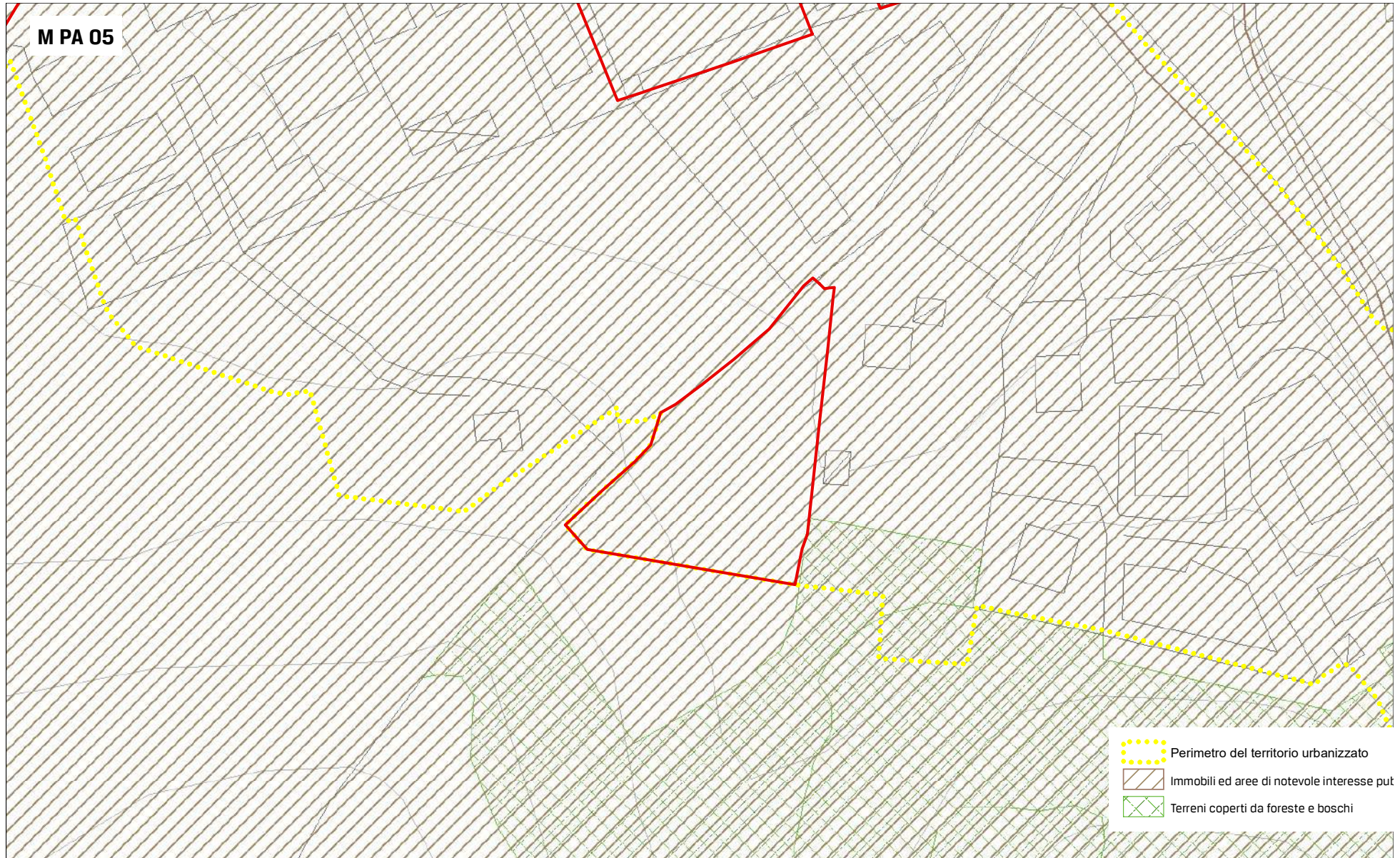


*l'area di intervento, fonte google maps*

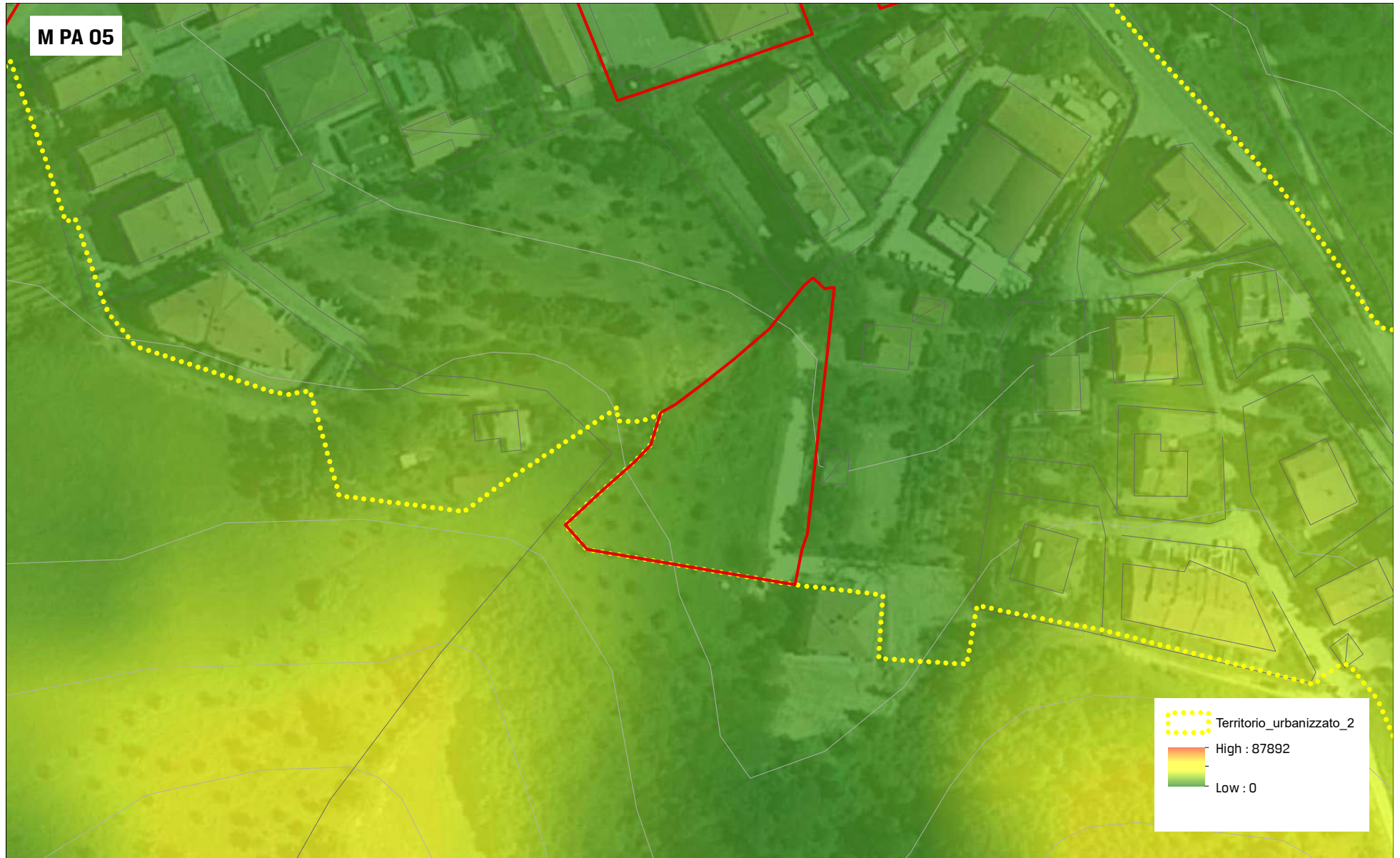


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*





*Presenza di beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio bassa visibilità*



*Trame paesaggiche: nell'area è presente la trama agraria a maglia fitta individuata dal PTCP di Siena*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	CONFORME, l'intervento va a completare e definire il margine urbano
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	CONFORME, l'area risulta poco visibile

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana Prescrizioni	Conformità / Nota
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	NON PERTINENTE
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	NON PERTINENTE
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).	NON PERTINENTE

<p><b>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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:</b></p>	
<p>- 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;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- 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).</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p>	
<p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p>	<p>CONFORME</p>
<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>CONFORME</p>



- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.	NON PERTINENTE
<b>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</b>	NON PERTINENTE
<b>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</b>	
- 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;	NON PERTINENTE
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</b>	
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;	NON PERTINENTE

- 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. 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;	NON PERTINENTE
- 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);	NON PERTINENTE
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	NON PERTINENTE
3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:	NON PERTINENTE
- 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;	NON PERTINENTE
- 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.	NON PERTINENTE
<b>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</b>	
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	NON PERTINENTE
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;	NON PERTINENTE
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	NON PERTINENTE
3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	NON PERTINENTE
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.	NON PERTINENTE

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.	NON PERTINENTE
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	NON PERTINENTE

## M\_PA\_07

UTOE	Montepulciano (M)
AMBITO	Città nuova (CN)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea B
TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE	Piano di recupero

### Descrizione dell'intervento

L'intervento è volto all'integrazione e al rafforzamento delle strutture dell'albergo mediante una integrazione funzionale delle attività esistenti e quelle aggiuntive previste. Dirimente, dato il contesto paesaggistico, è l'inserimento del progetto architettonico all'interno di un ambito di grande pregio; la progettazione degli edifici, delle aree verdi e a parcheggio di pertinenza deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto dell'edificato con il contesto.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione i nuovi edifici dovranno essere edifici di limitata altezza, una dotazione di spazi verdi, sia condominiali che privati, che svolgano la funzione di spazi di relazione e di mediazione con il tessuto e l'ambiente circostante; si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie; i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo; i parcheggi devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno; gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico; grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante; gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico; distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m; distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m; distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

area ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

**Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq 2.900

Superficie edificabile, SE mq 1.200 Turistico ricettiva (Tr)

Superficie coperta, SC % 30%

Altezza massima, H mt 8

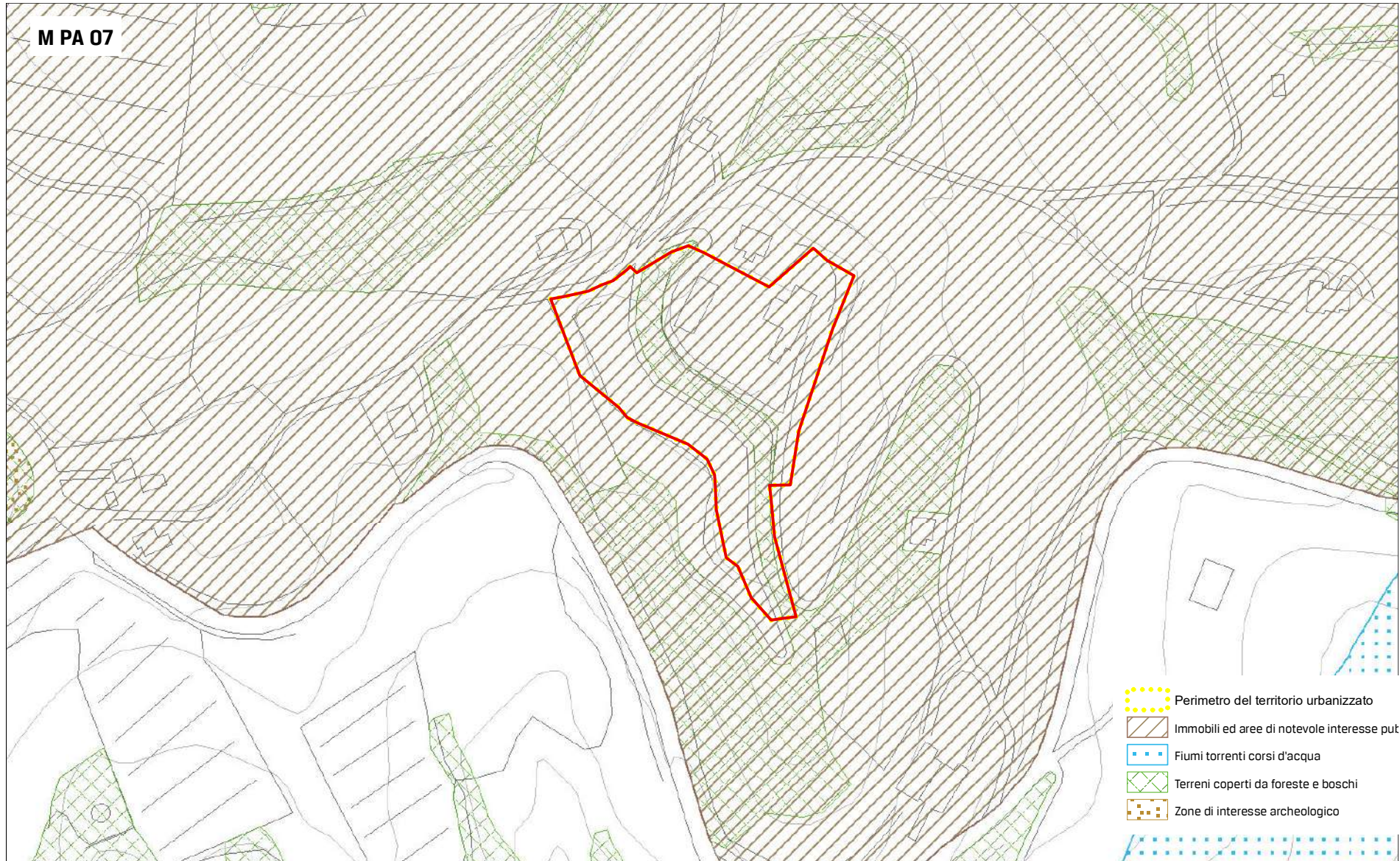
Numero massimo di piani fuori terra, N° 2

Verde pubblico minimo, mq come da NTA

Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq come da NTA

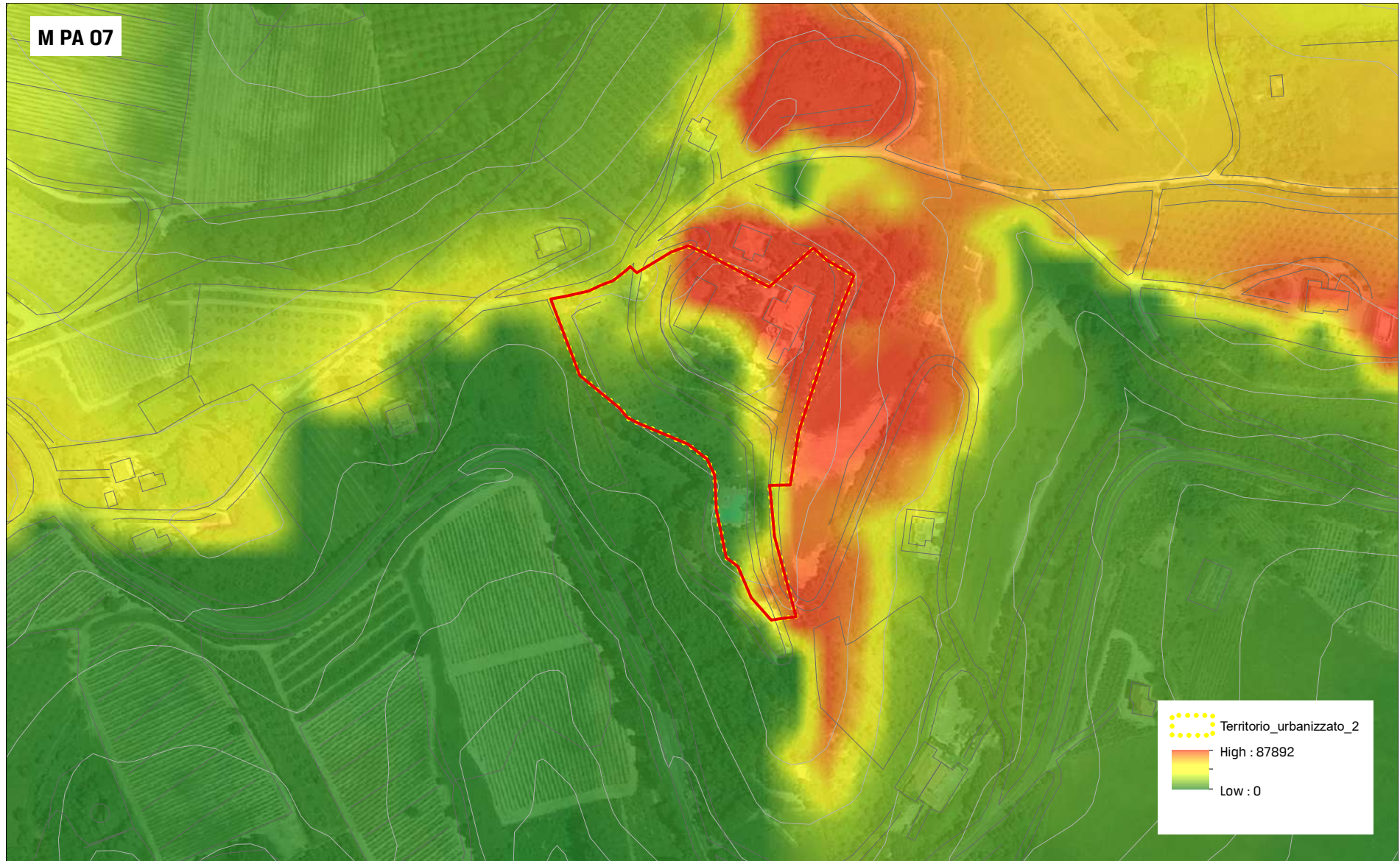


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico.*

M PA 07



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto alta*

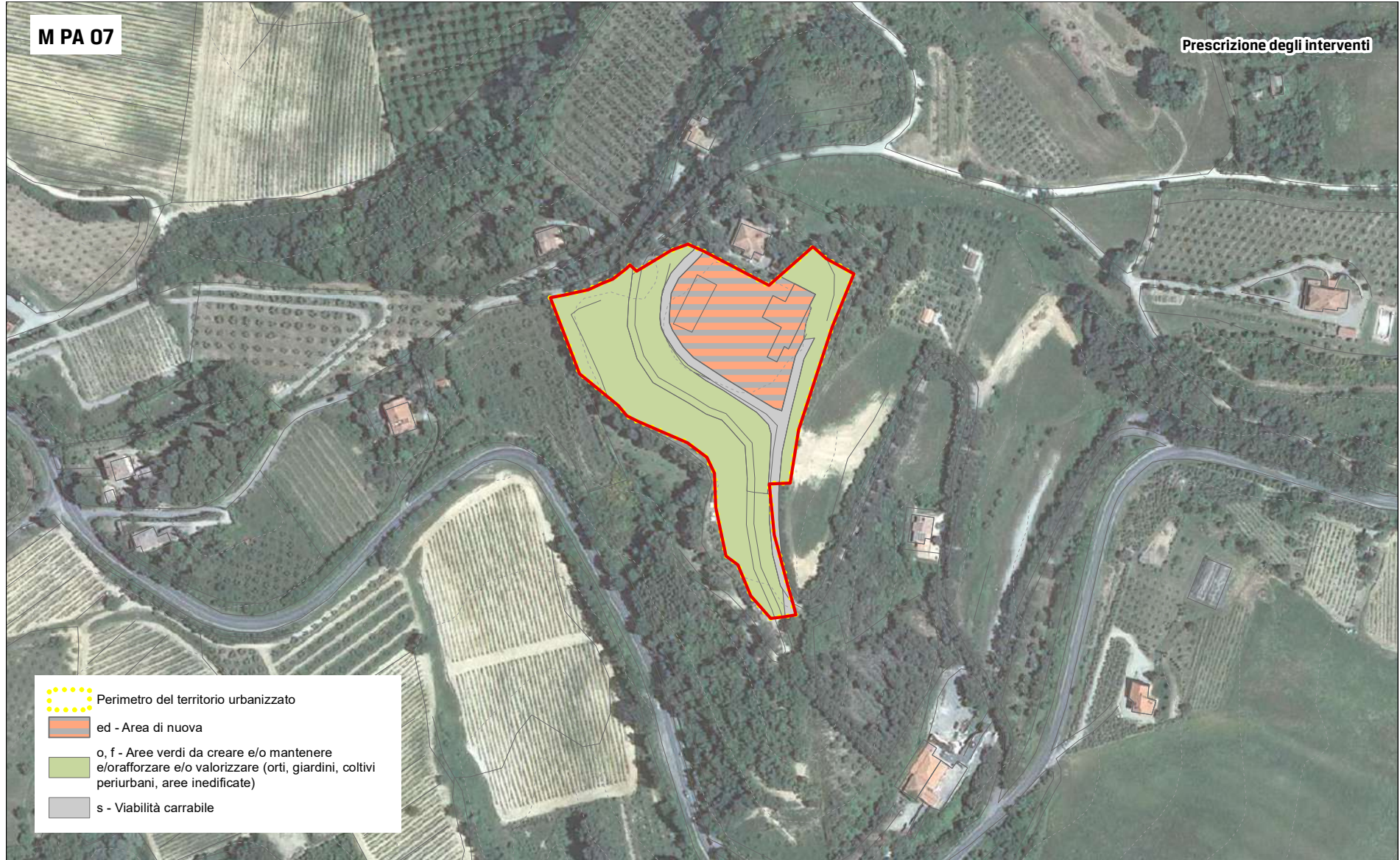








*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica*

M PA 07

Prescrizione degli interventi



-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  ed - Area di nuova
-  o, f - Aree verdi da creare e/o mantenere e/orafforzare e/o valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  s - Viabilità carrabile

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	CONFORME
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	CONFORME
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

<b>Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana</b> <b>Prescrizioni</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	CONFORME
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati .	CONFORME
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).	CONFORME

<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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>	NON PERTINENTE
<p>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).</p>	NON PERTINENTE
<p>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;</p> <p>non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>	NON PERTINENTE
<p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.</li> </ul>	CONFORME
<p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	CONFORME
<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"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	NON PERTINENTE

<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>- 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 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);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li> </ul>	<p>CONFORME</p>
<p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.c.8. 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 ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>NON PERTINENTE</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 significativi del paesaggio.</p>	<p>CONFORME</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>CONFORME</p>
<p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>CONFORME</p>

**CONFORME** (la previsione si conforma al PIT/PPR)  
**PARZIALMENTE CONFORME** (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  
**NON PERTINENTE** ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  
**CRITICO** (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  
**IN CONTRASTO** (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

<b>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	CONFORME
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	CONFORME
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	CONFORME
b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;	CONFORME
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	CONFORME
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	



## M\_PA\_08

UTOE	Montepulciano (M)
AMBITO	Città nuova (CN)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea C
TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si pone l'obiettivo di definire con un preciso progetto, l'ambito urbano di via di Martiena, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti. All'interno della previsione sono previste destinazioni pubbliche, residenziale, edificio sportivo polivalente con una funzione anche commerciale.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR: si faccia riferimento all'Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea"; esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico; la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno; il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato; il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile; completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti; grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante; delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto; grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante; gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico; dovranno essere previste tipologie edilizie residenziali a schiera o in linea da collocarsi inderogabilmente lungo la via di Martiena; distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m; distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m; distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq 19.247

Superficie edificabile Totale, mq 11.320 di cui:

6.140 Servizi istruzione (Si)

2.780 Residenziale compreso commerciale di vicinato

2.400 Edificio sportivo polivalente

Superficie coperta, SC % 30%

Altezza massima, H mt 8

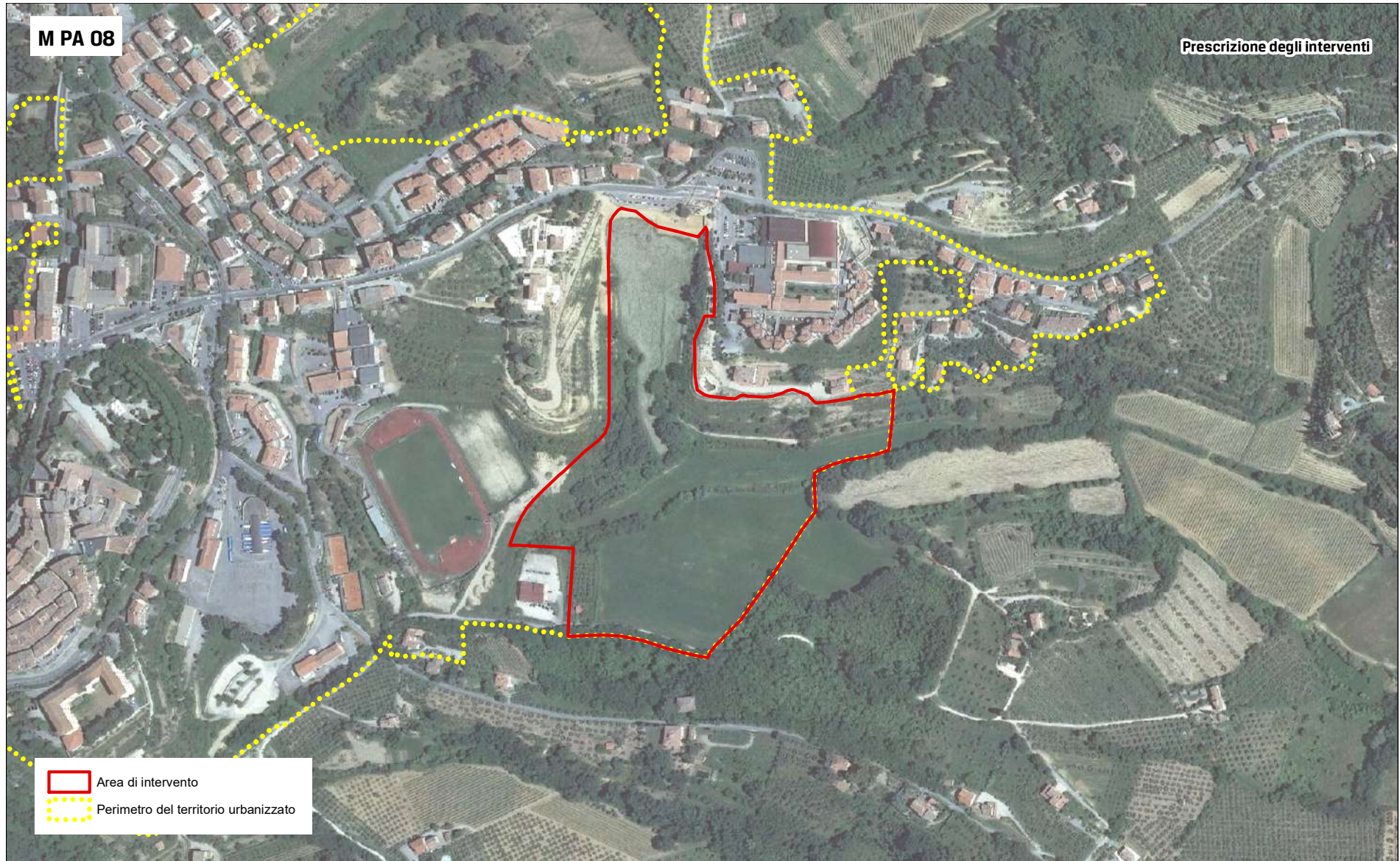
Numero massimo di piani fuori terra, N° 2

Verde pubblico minimo, mq come da NTA

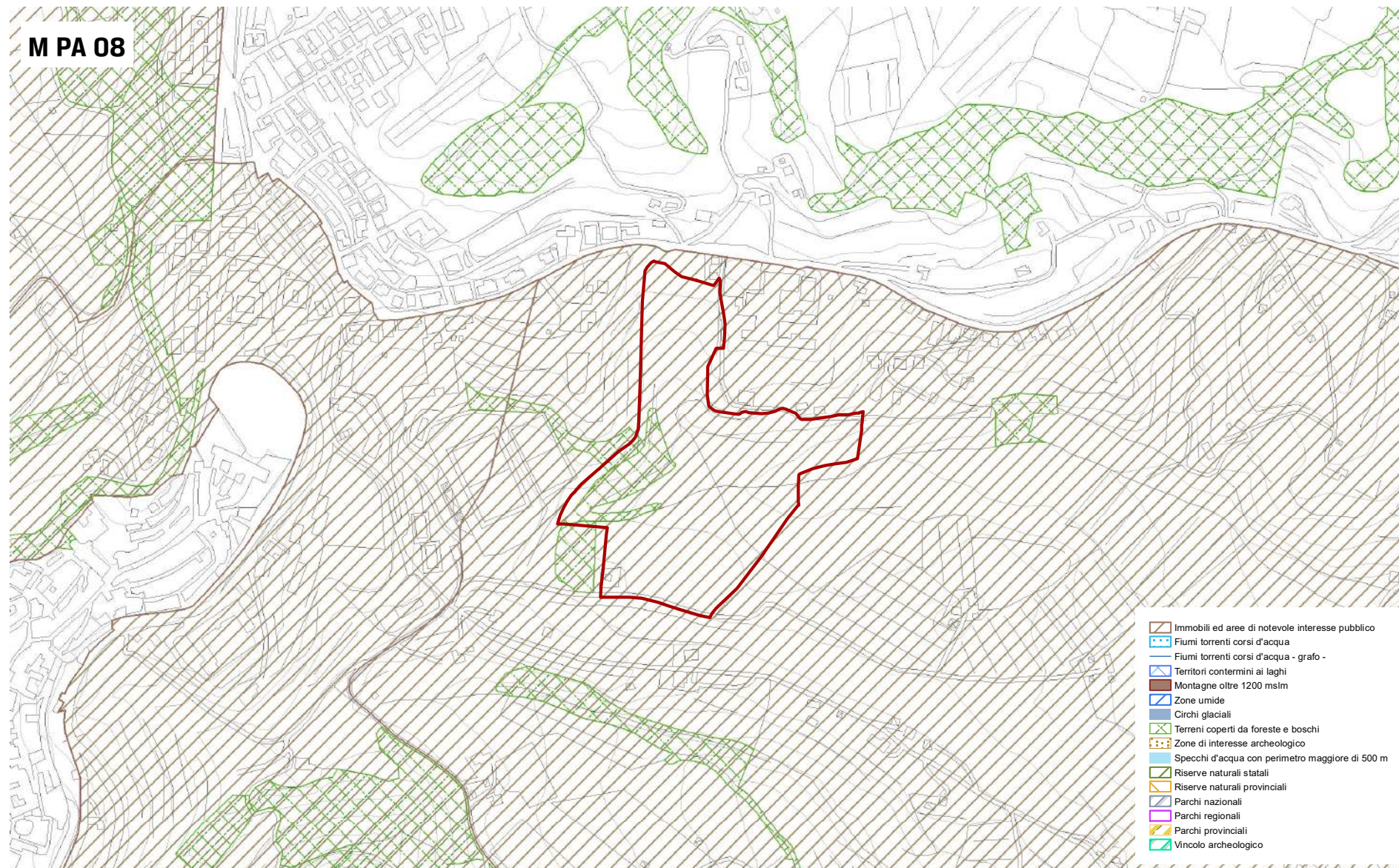
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq come da NTA



*l'area di intervento, fonte google street view*

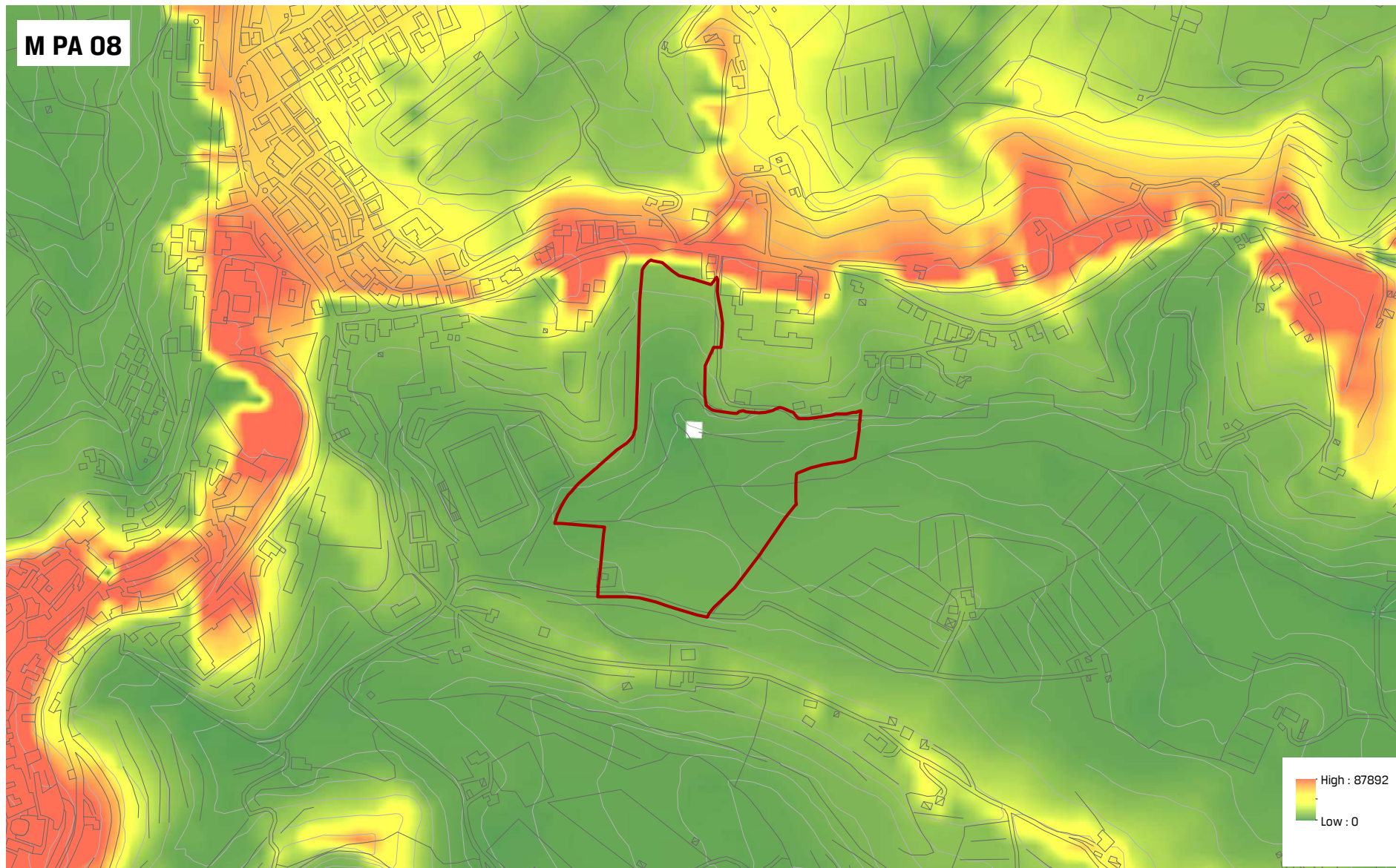


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



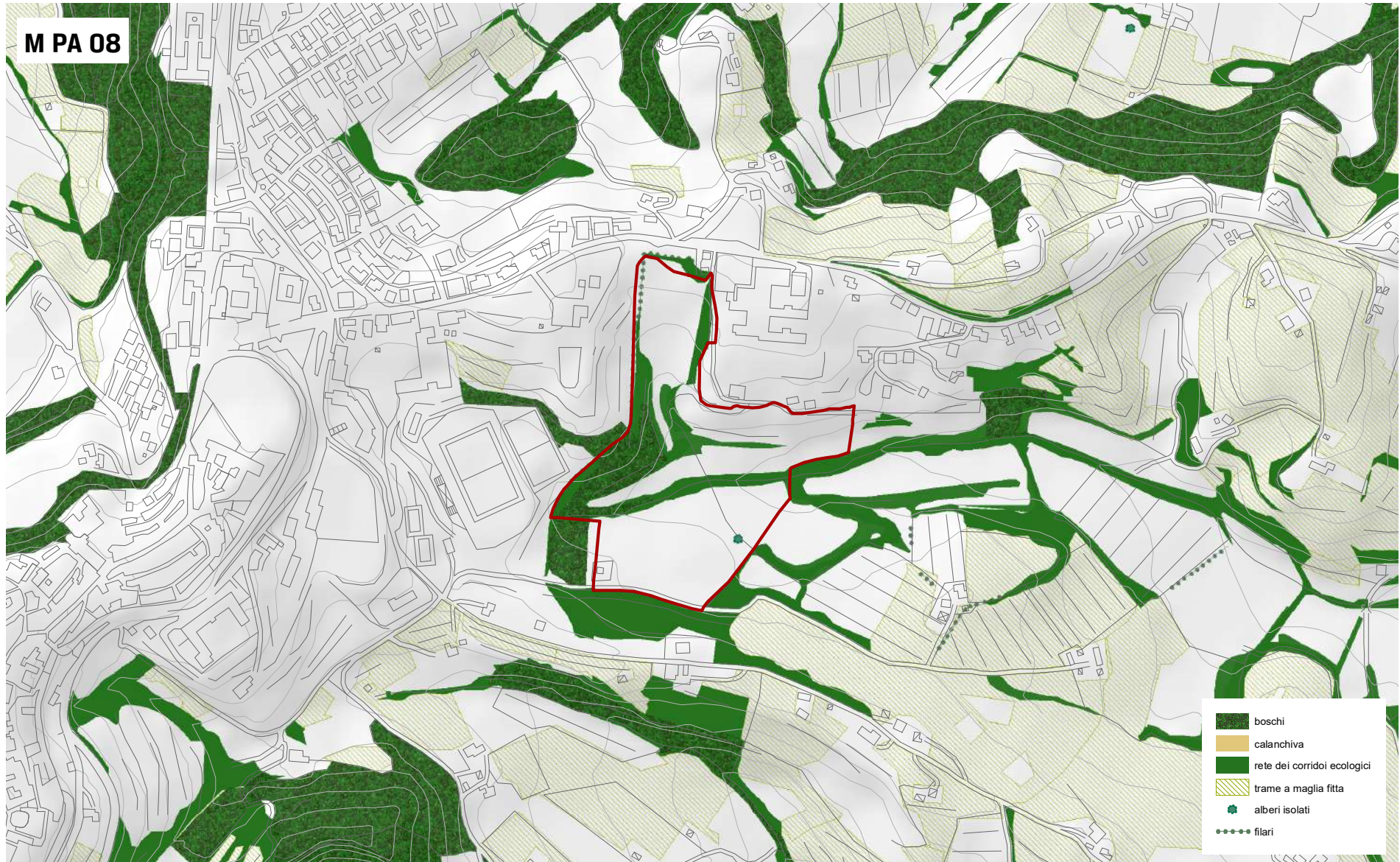
L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.

M PA 08



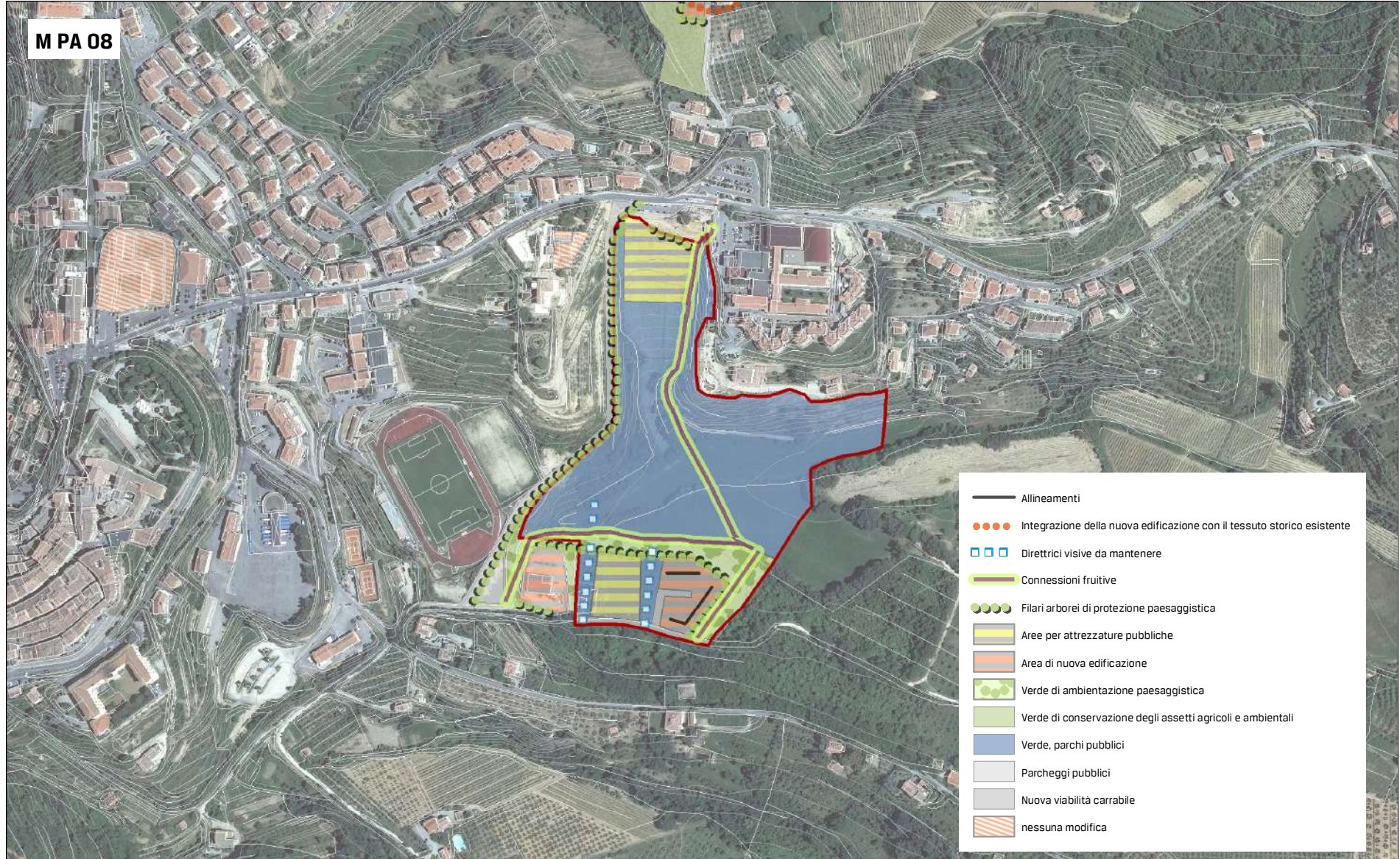
*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto bassa*

M PA 08



*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica, boschi*

M PA 08





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME Mantenimento dei caratteri costruttivi del contesto
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	CONFORME
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	CONFORME
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

<b>Verifica di conformità con la scheda vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Regione Toscana</b> <b>Prescrizioni</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	CONFORME vedi prescrizioni
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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati .	CONFORME
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).	CONFORME

<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi 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>	NON PERTINENTE
<p>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).</p>	NON PERTINENTE
<p>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;</p> <p>non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>	NON PERTINENTE
<p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>-sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità.</li> </ul>	NON PERTINENTE
<p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	CONFORME il contesto è urbanizzato
<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"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	NON PERTINENTE

<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>- 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 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);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li> </ul>	<p>CONFORME</p>
<p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.c.8. 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 ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>NON PERTINENTE</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 significativi del paesaggio.</p>	<p>CONFORME Non si compromettono visuali</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>CONFORME</p>
<p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>CONFORME</p>

**CONFORME** (la previsione si conforma al PIT/PPR)  
**PARZIALMENTE CONFORME** (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  
**NON PERTINENTE** ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  
**CRITICO** (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  
**IN CONTRASTO** (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

<b>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	CONFORME non si prevedono alterazioni significative permanenti che possano comprometterla
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	NON PERTINENTE
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	CONFORME
b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;	NON PERTINENTE
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	CONFORME

**CONFORME** (la previsione si conforma al PIT/PPR)

**PARZIALMENTE CONFORME** (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)

**NON PERTINENTE** ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)

**CRITICO** (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)

**IN CONTRASTO** (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)





## SA\_IC\_01

### Dimensionamento

SE residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 1161

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi: mq 1520;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 2953;

Cessione delle aree e realizzazione della viabilità di accesso: mq 292.

### Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



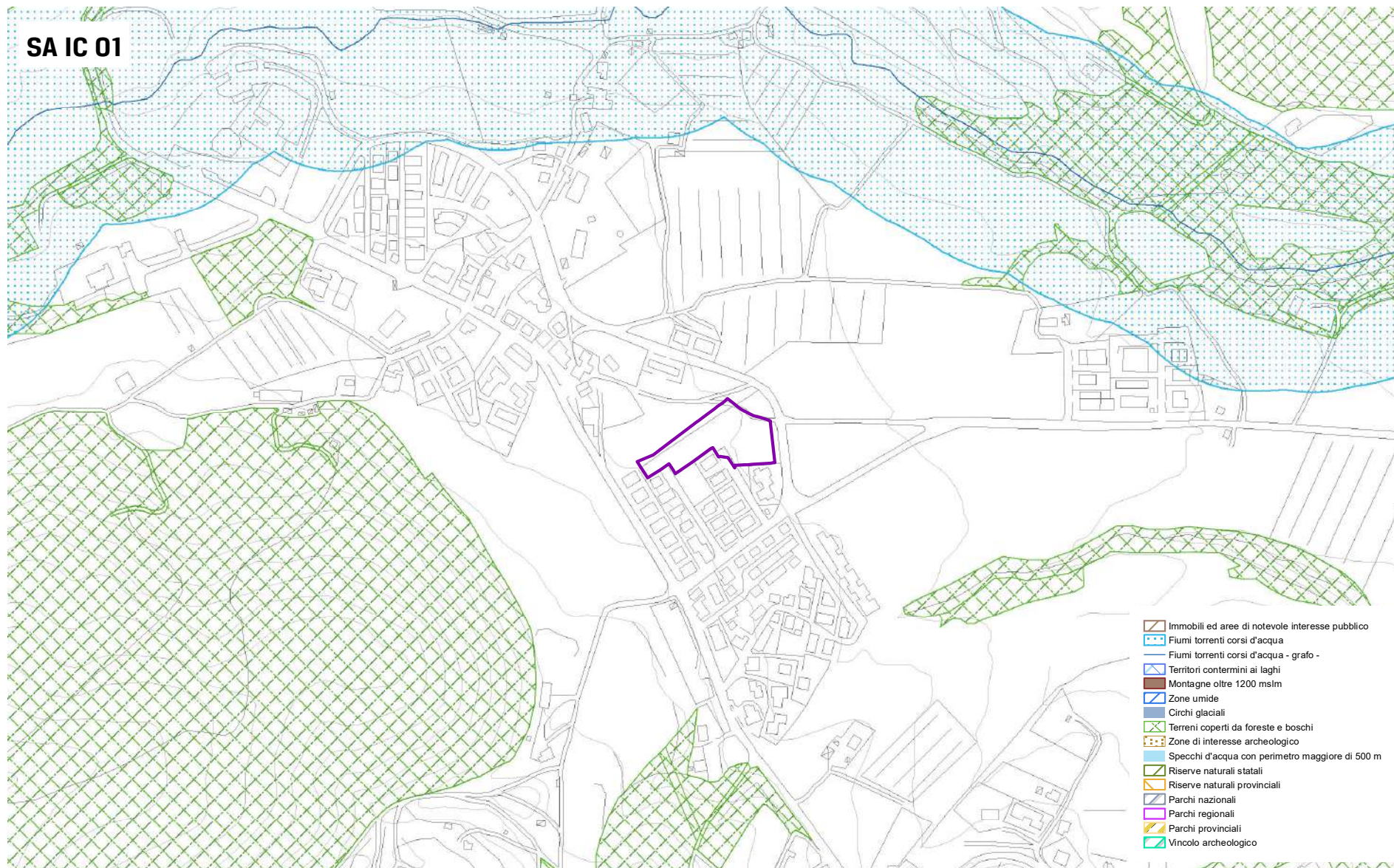
*l'area di intervento, fonte google street view*

SA IC 01



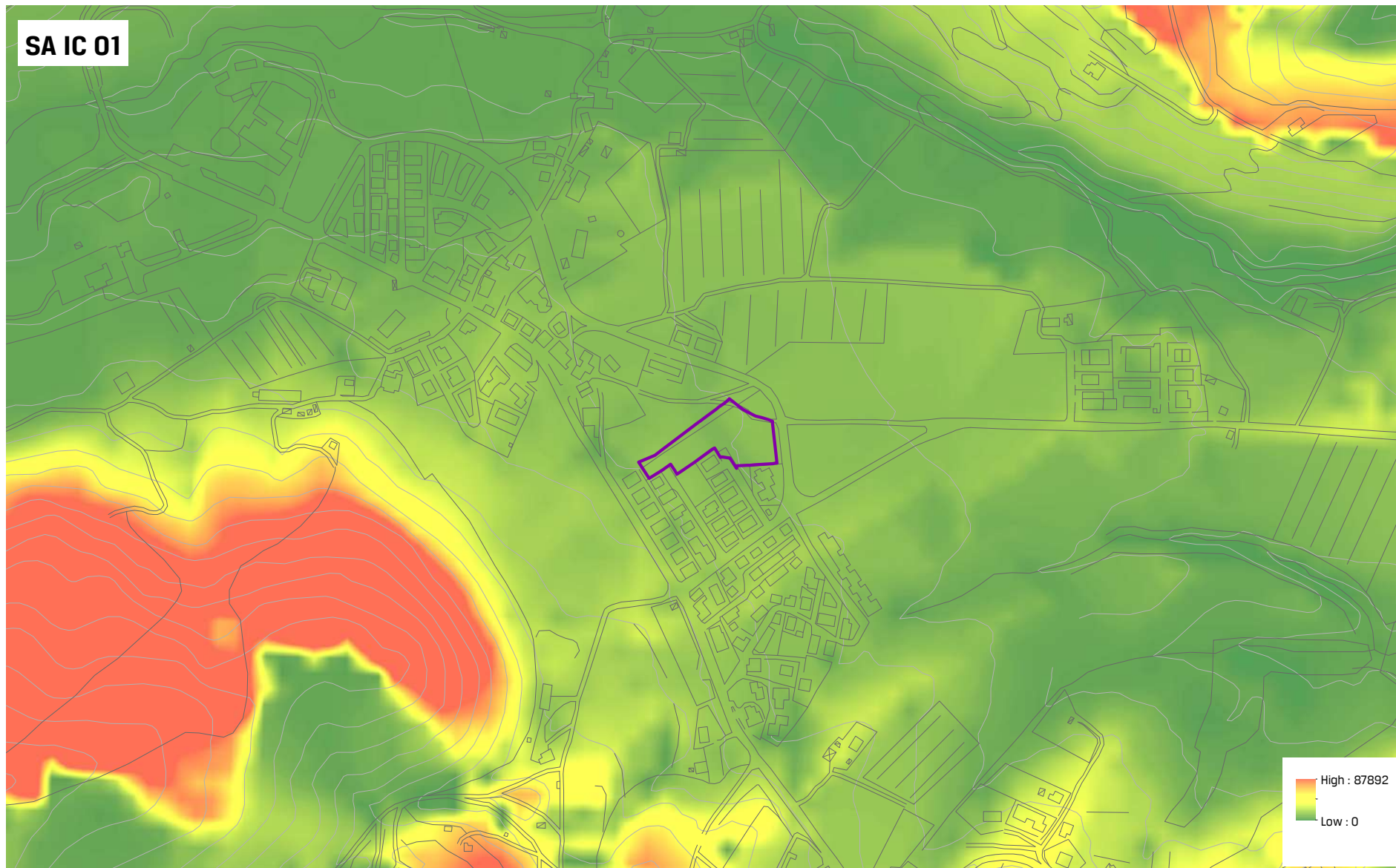
*In viola l'area di intervento*

SA IC 01



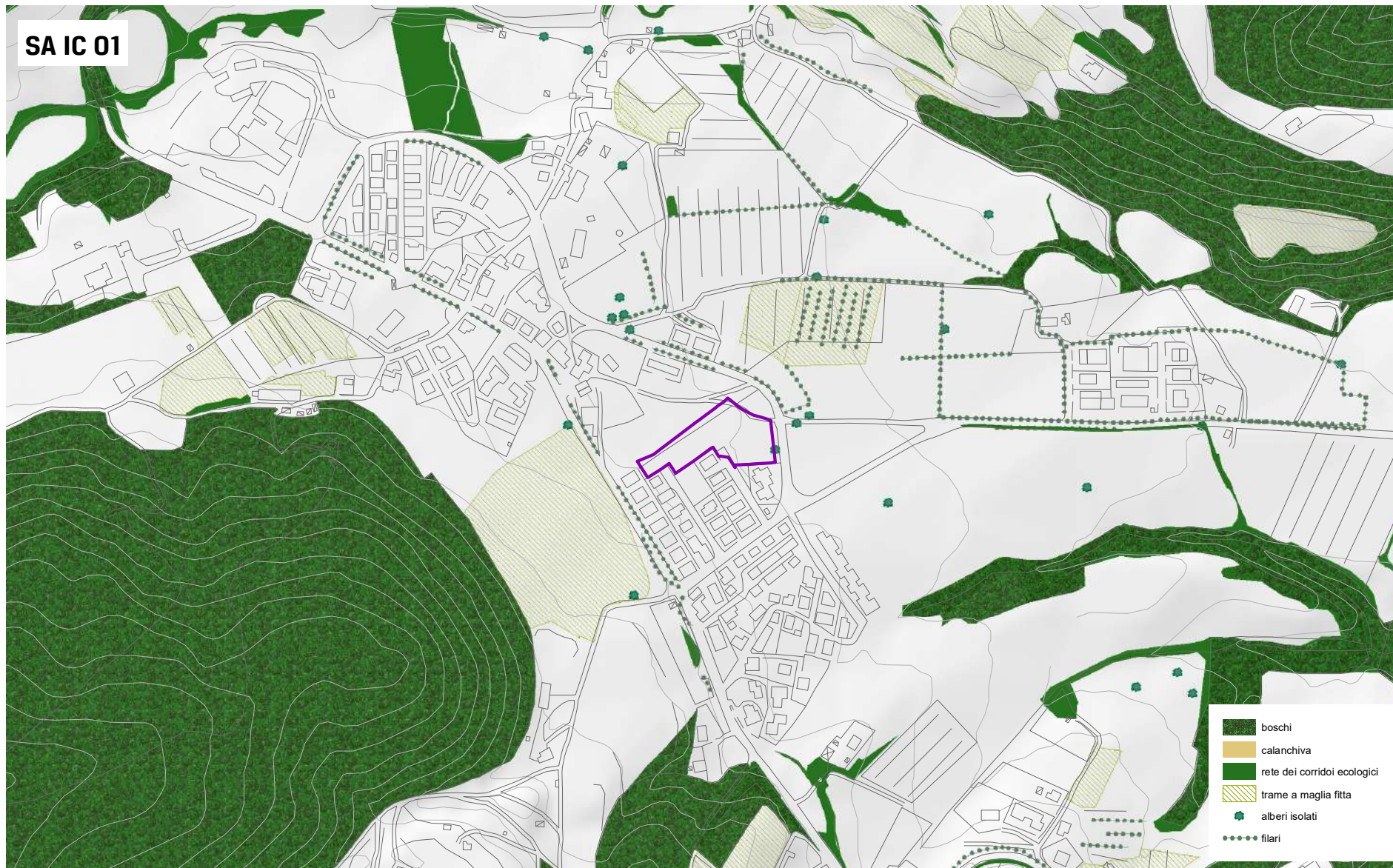
*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

SA IC 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità bassa*

SA IC 01



*Trame paesaggistiche: non presenti*

SA IC 01



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CRITICO L'intervento risulta avere qualche elemento critico rispetto alle prescrizioni del PIT, ma si tratta di un lotto intercluso da viabilità e costruito che non compromette direttrici di connettività
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME Non si tratta propriamente di dispersione insediativa
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	



<p>3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## SA\_IC\_02

### Dimensionamento

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 450

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 200.

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 100.

### Beni paesaggistici

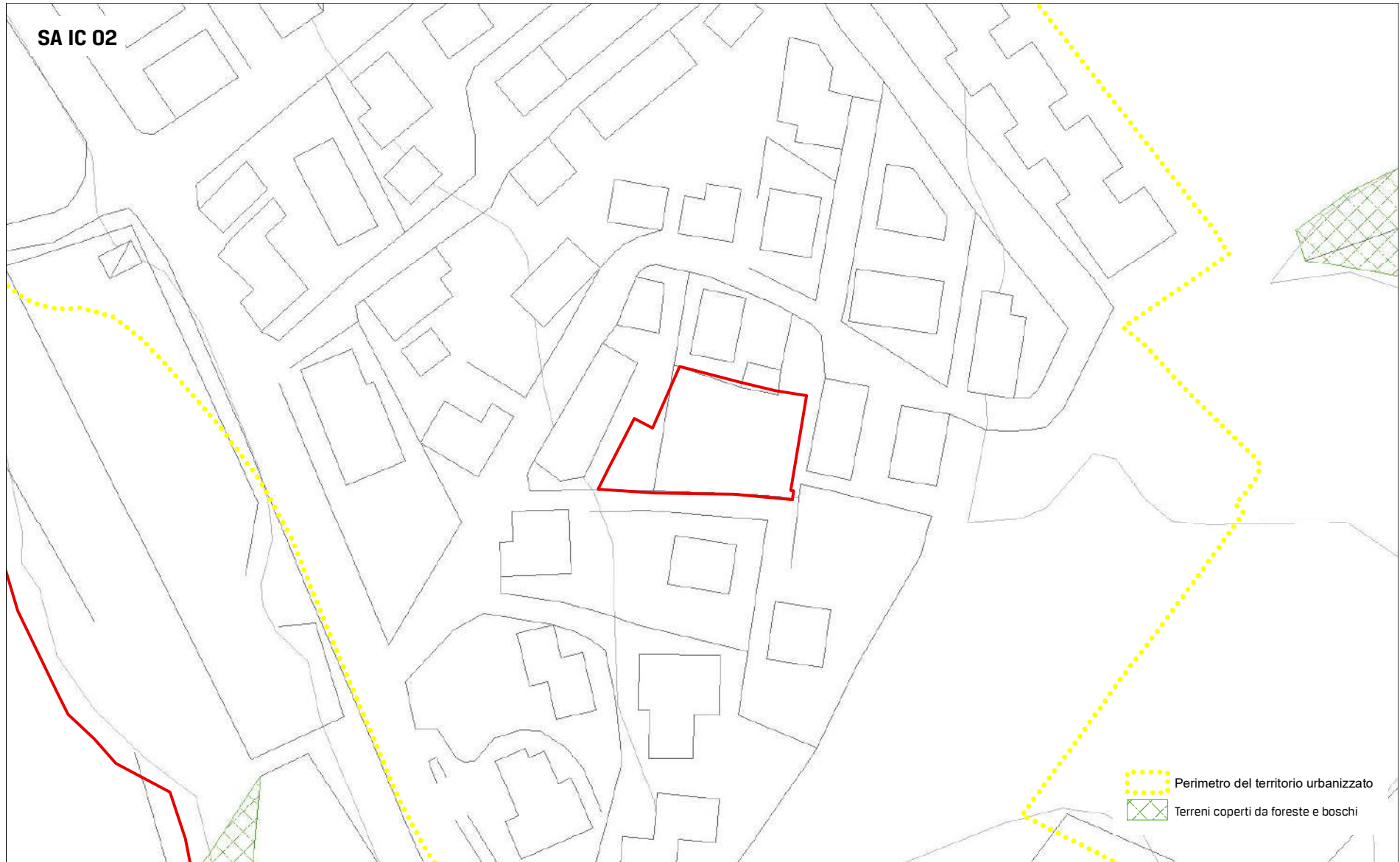
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google maps*



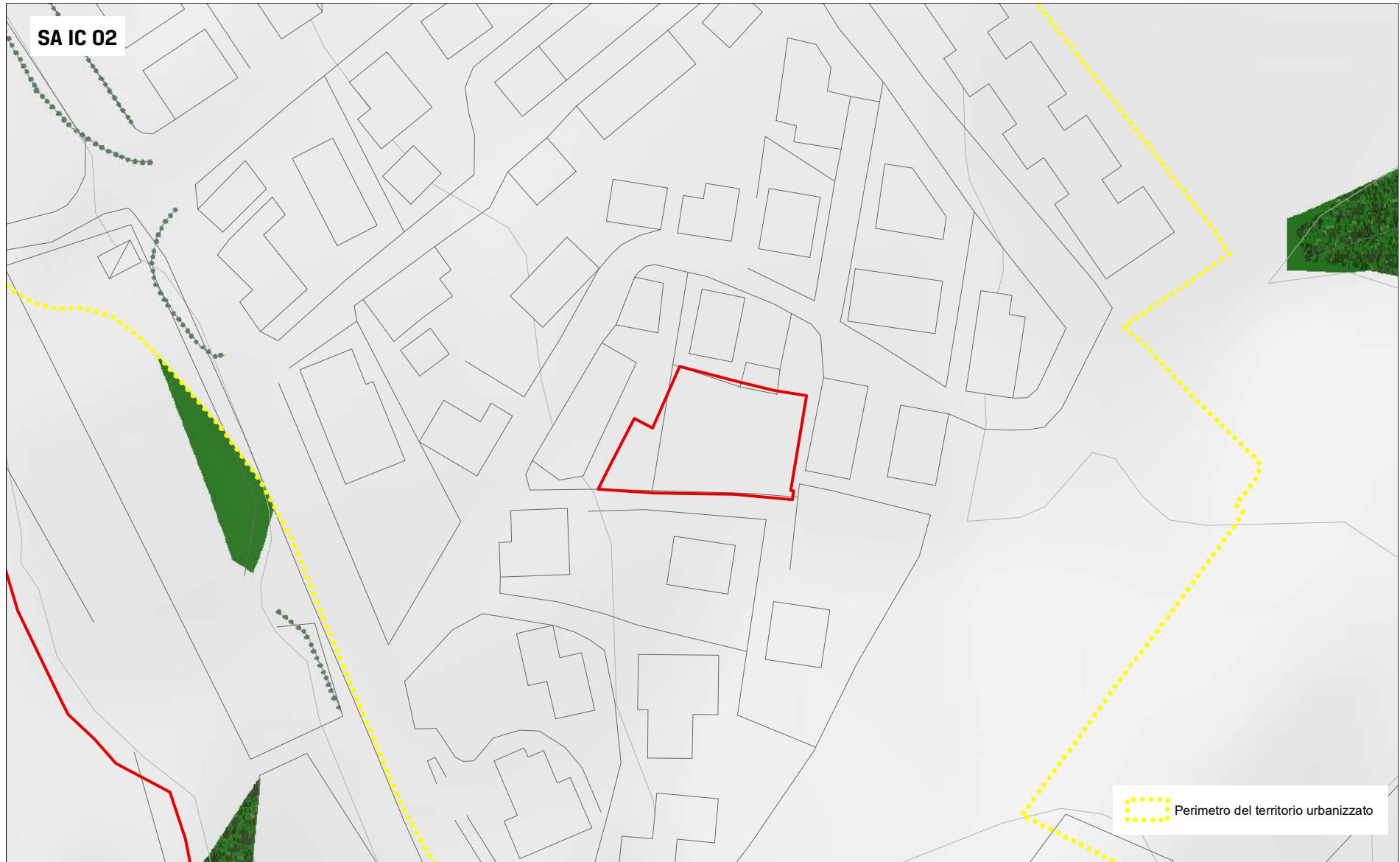
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto bassa*



*Trame paesaggistiche: non presenti*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	



2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## SA\_PA\_03

UTOE,	Sant'Albino (SA)
Ambito,	Ambito di paesaggio 4 e 5 (Ap_4, Ap_5)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea E
Tipologia della trasformazione,	Piano di Recupero

### Descrizione dell'intervento

L'intervento di recupero dell'area dell'ex cava, è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campeggio.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

verificare la sostenibilità della viabilità di accesso esistente, considerando l'incremento dei volumi di traffico previsti,

ed eventualmente indicando gli interventi necessari per un suo adeguamento;

valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate,

definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento

urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di

progettazione;

demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti presenti e riqualificazione ambientale dell'area ;

visto l'interessamento di una zona di protezione termale, dovranno essere recepite le norme di cui alla disciplina del PTCP;

configurare il progetto, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali, come miglioramento della

compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica del sito.

deve essere definito un progetto delle opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'innesto in sicurezza sulla SP 146;

le aree verdi di progetto dovranno prevedere funzioni diversificate e prevedere un equipaggiamento vegetazionale che deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha minima; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo; devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

le piazzole devono essere collocate nelle radure e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare; eventuali parcheggi, comunque alberati, devono essere ben schermati da vegetazione tipica presente nei luoghi, anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio; i volumi di servizio devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità, devono essere realizzati con strutture in legno, semplicemente appoggiati a terra ed ancorati. I depositi, le lavanderie, ecc., dovranno essere collocati in posizione interrata e/o seminterrata e comunque in posizione nascosta o non percepibile dalle strade. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, ecc., dovranno anch'essi essere realizzati con materiali leggeri (rame, legno, ecc.) con l'attenzione a mimetizzarne quanto più possibile la presenza nell'ambiente circostante.

### **Beni paesaggistici**

area ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	<b>158.725</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>1200 mq destinazione turistico ricettiva per la realizzazione di casette mobili e bungalow 800 mq per servizi subordinati alla destinazione turistico ricettiva. 100 posti letto a disposizione dei campeggiatori (tende, caravan...) mediante la definizione di piazzole Campeggio di dimensione adeguata</b>
Superficie coperta, SC %	-
Altezza massima, H mt	<b>4</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>1</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

L'intervento è stato oggetto **Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano il 27.02.2017.

Dal verbale si riportano gli indirizzi della Conferenza che ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale a condizione che:

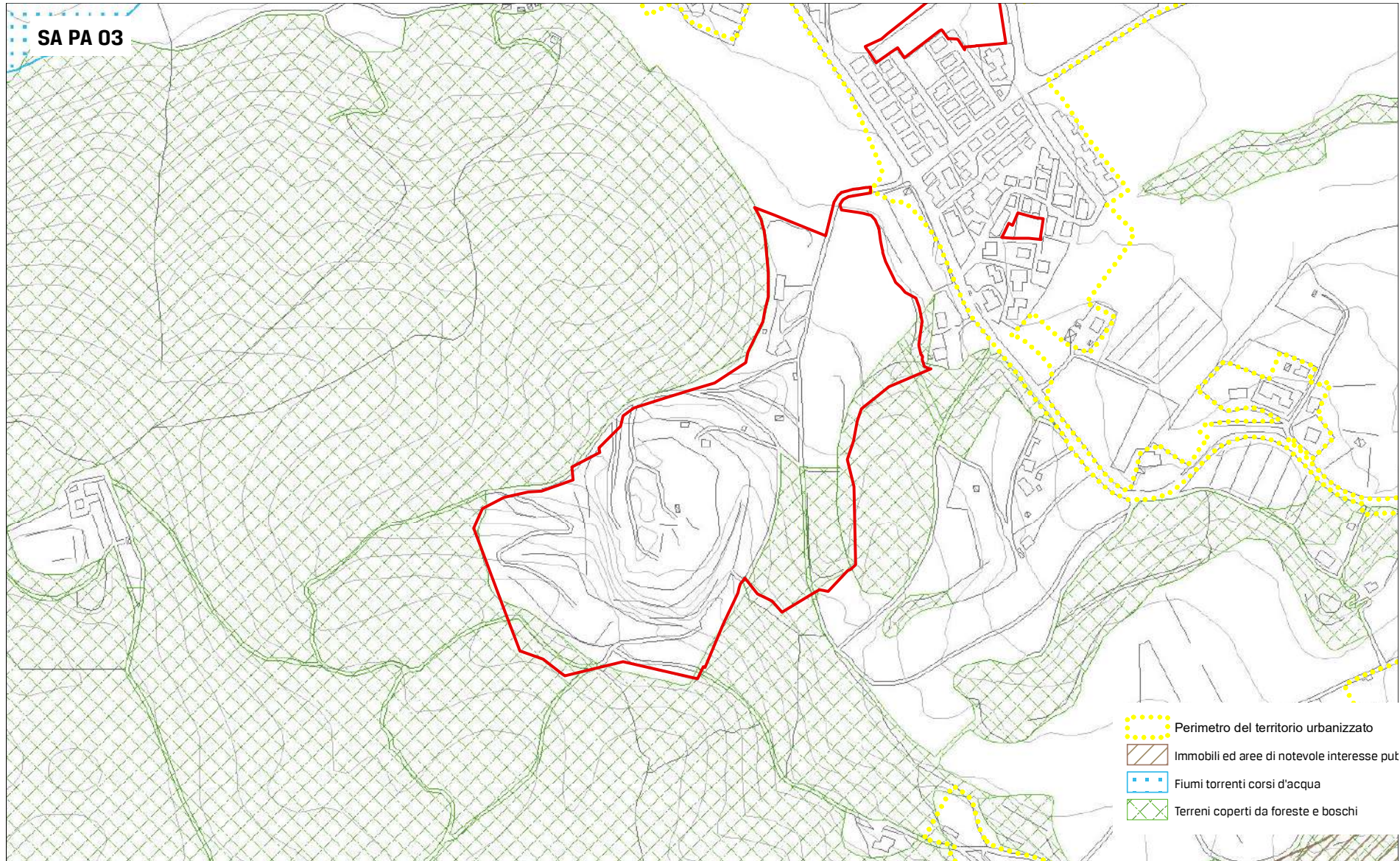
- Sia verificata la sostenibilità della viabilità di accesso esistente, considerando l'incremento dei volumi di traffico previsti, ed eventualmente indicando gli interventi necessari per un suo adeguamento.
- Si raccomanda in sede di predisposizione delle indagini geologiche tecniche di valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate, definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di progettazione.
- Considerato l'interessamento di una zona di protezione termale, dovranno essere recepite le norme di cui alla disciplina del PTCP.
- L'intervento si configuri, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali, come miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica del sito



*l'area di intervento, fonte google maps*

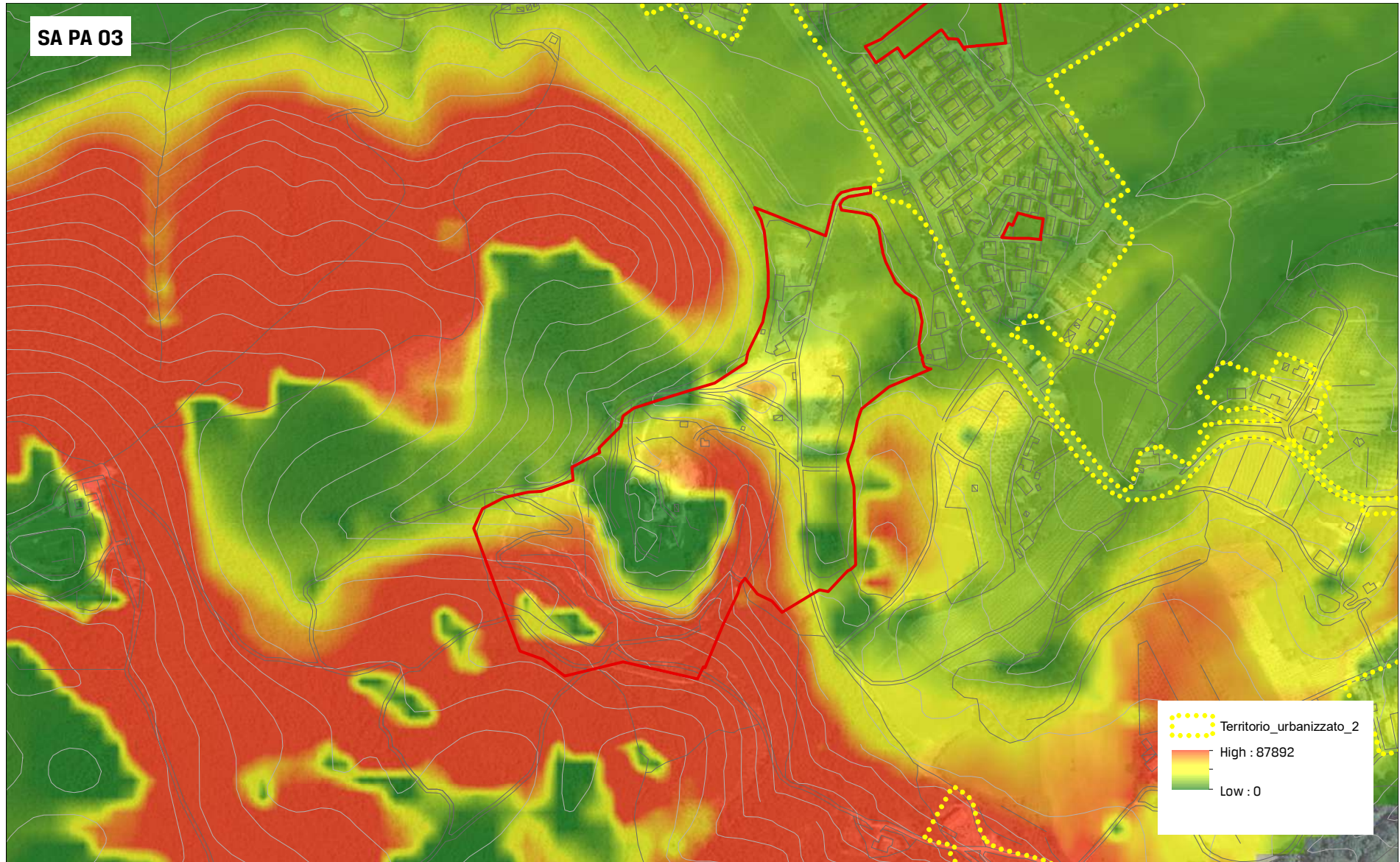


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 comma g D.Lgs. n. 42/2004, aree boscate.*

SA PA 03



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di grande visibilità; da precisare che le aree per gli interventi invece ricadono in zone di visibilità medio bassa*
















*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica, boschi*

SA PA 03

Prescrizione degli interventi

-  Area di intervento
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Integrazione della nuova edificazione con il tessuto storico esistente
-  Filari arborei di protezione paesaggistica
-  cmp - Area per il nuovo campeggio
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare e/o mantenere e/o rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare e/o mantenere e/orafforzare e/o valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	CONFORME
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

<b>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	CONFORME non si prevedono alterazioni significative permanenti che possano comprometterla
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	NON PERTINENTE
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	CONFORME

b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;	NON PERTINENTE
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	CONFORME
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## SA\_PA\_04

UTOE,	Sant'Albino (SA)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea C
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si colloca in località Castagneto in ambito abitato in posizione di mezza costa a ridosso di un'area boscata; il progetto deve essere integrato con le aree verdi esistenti che dovranno mantenere i caratteri di ruralità presenti.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

deve essere sistemata la viabilità del borgo di castagneti e quella di accesso all'area;

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR: si faccia riferimento all'"Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea";

esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde;

la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### Beni paesaggistici

area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	<b>6.770</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>750 Residenziale compreso commerciale di vicinato</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

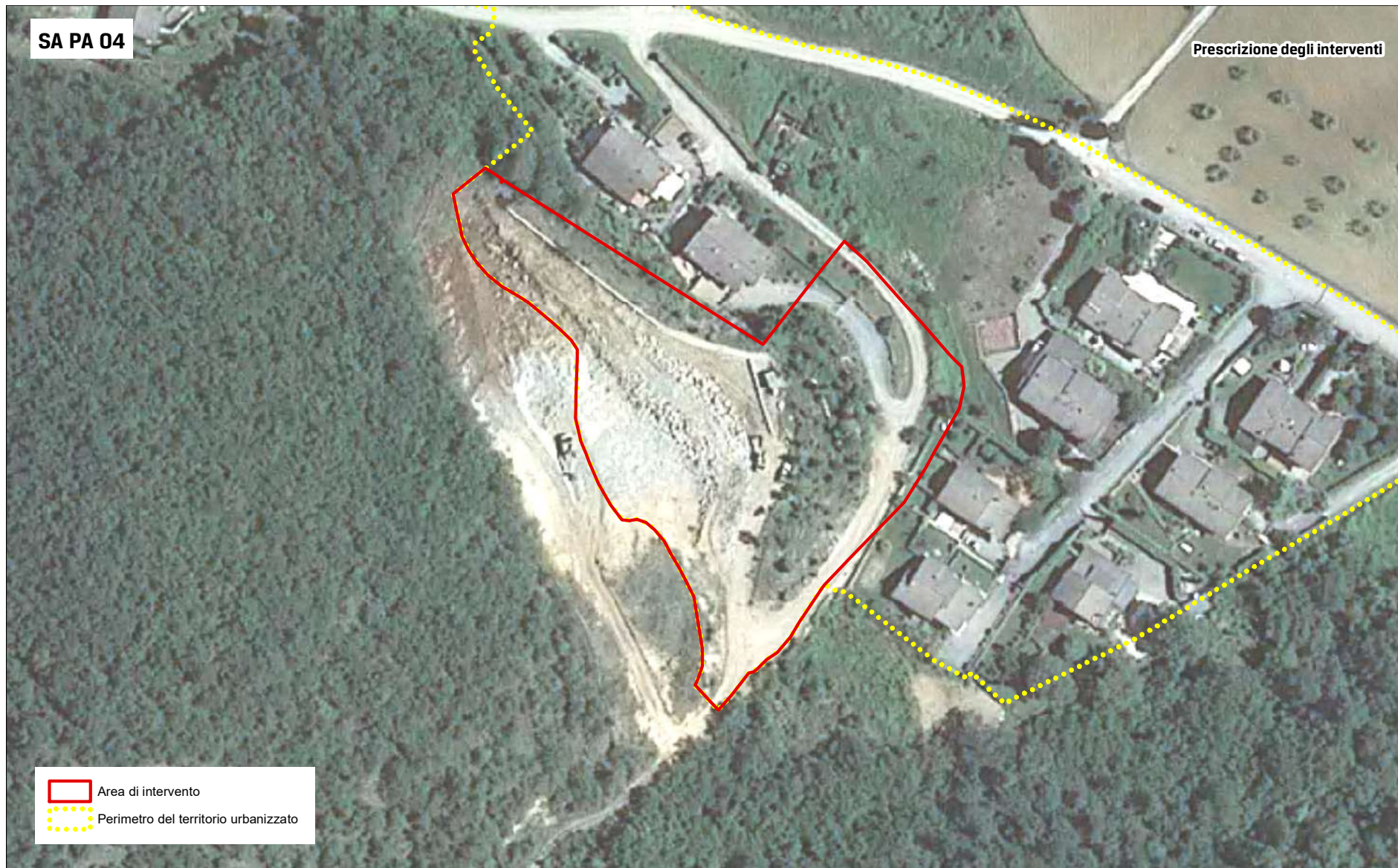


*l'area di intervento, fonte google maps*

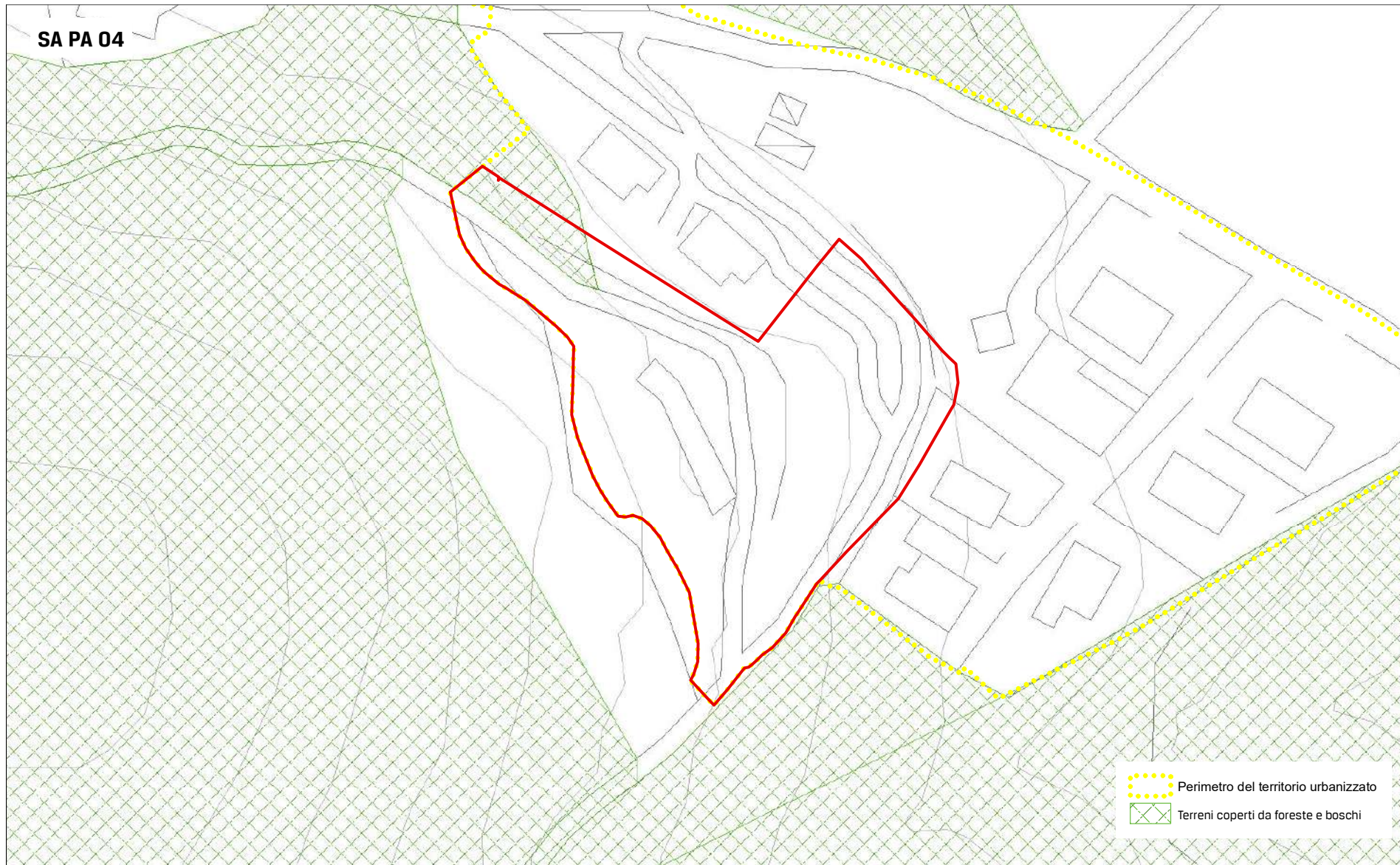


SA PA 04

Prescrizione degli interventi

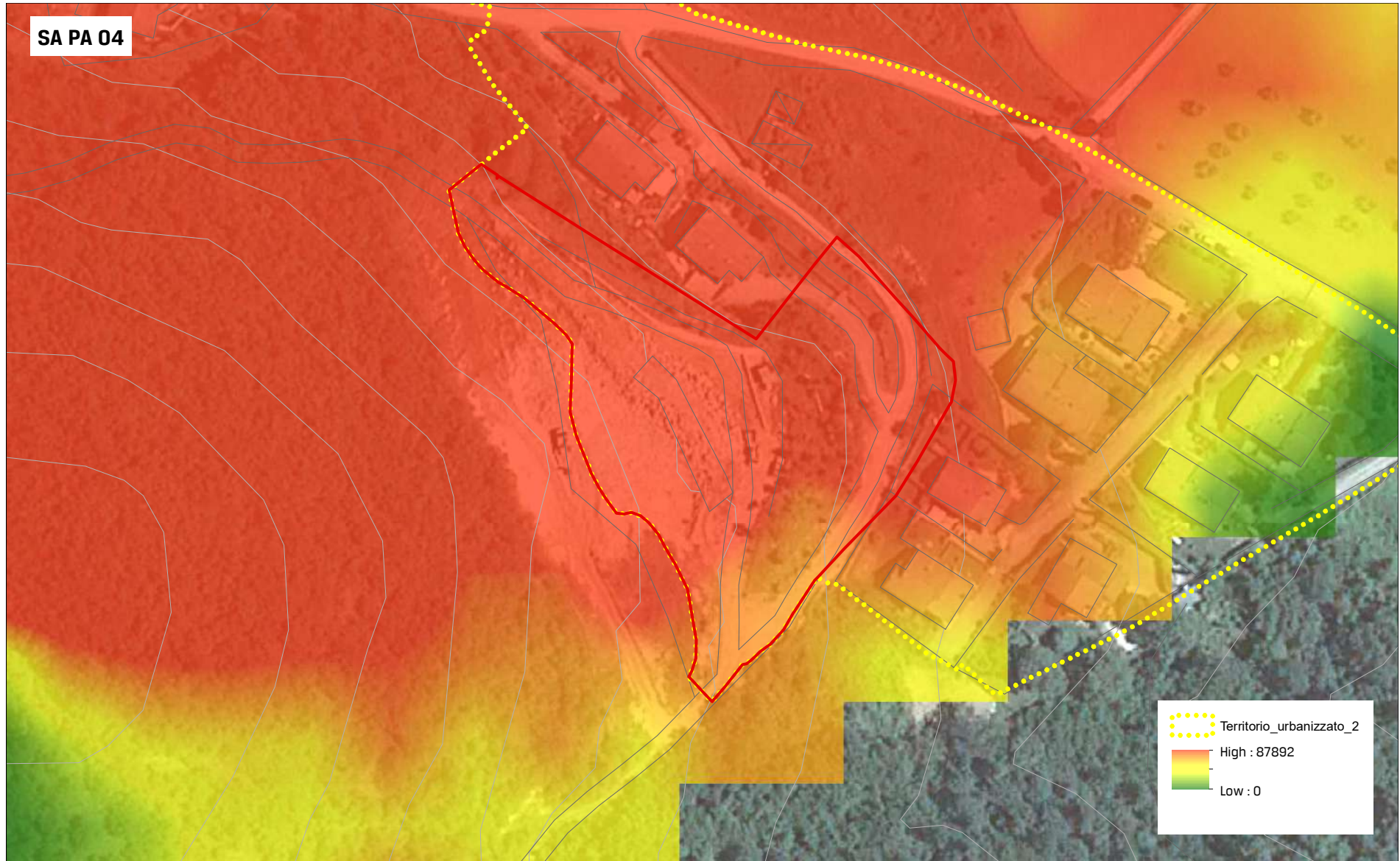


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.*

SA PA 04



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto bassa*








*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica, boschi*

SA PA 04

Prescrizione degli interventi

CASTAGNETO

CASTAGNETO

-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Filari arborei di protezione paesaggistica
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare e/o mantenere e/orafforzare e/o valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  s - Viabilità carrabile

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	NON PERTINENTE
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	CONFORME
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

<b>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</b>	<b>Conformità / Nota</b>
1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	CONFORME non si prevedono alterazioni significative permanenti che possano comprometterla
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	NON PERTINENTE
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	CONFORME



b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;	NON PERTINENTE
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	CONFORME
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_01

### **Dimensionamento**

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 295

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi: mq 260;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 440.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici

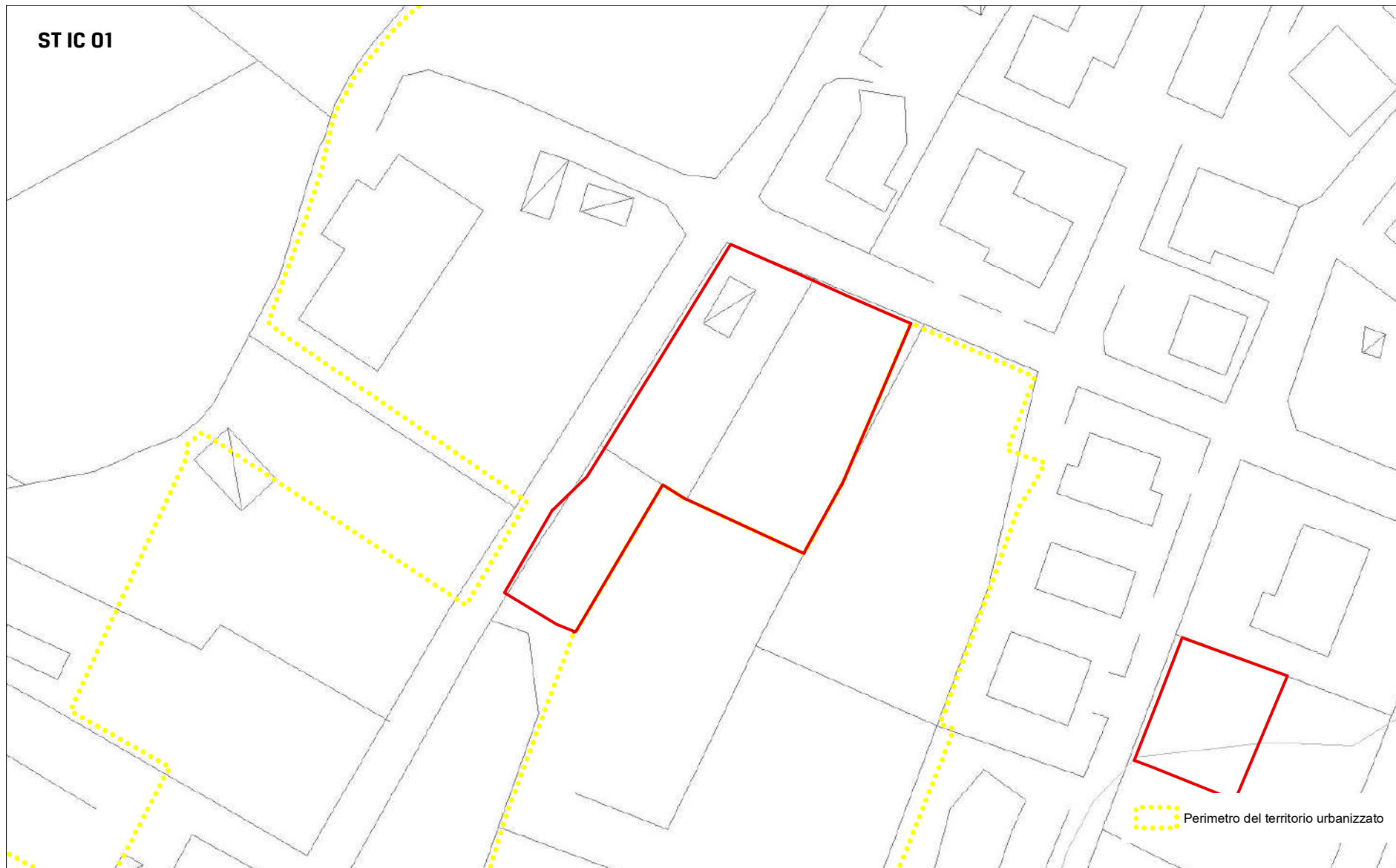


*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

ST IC 01

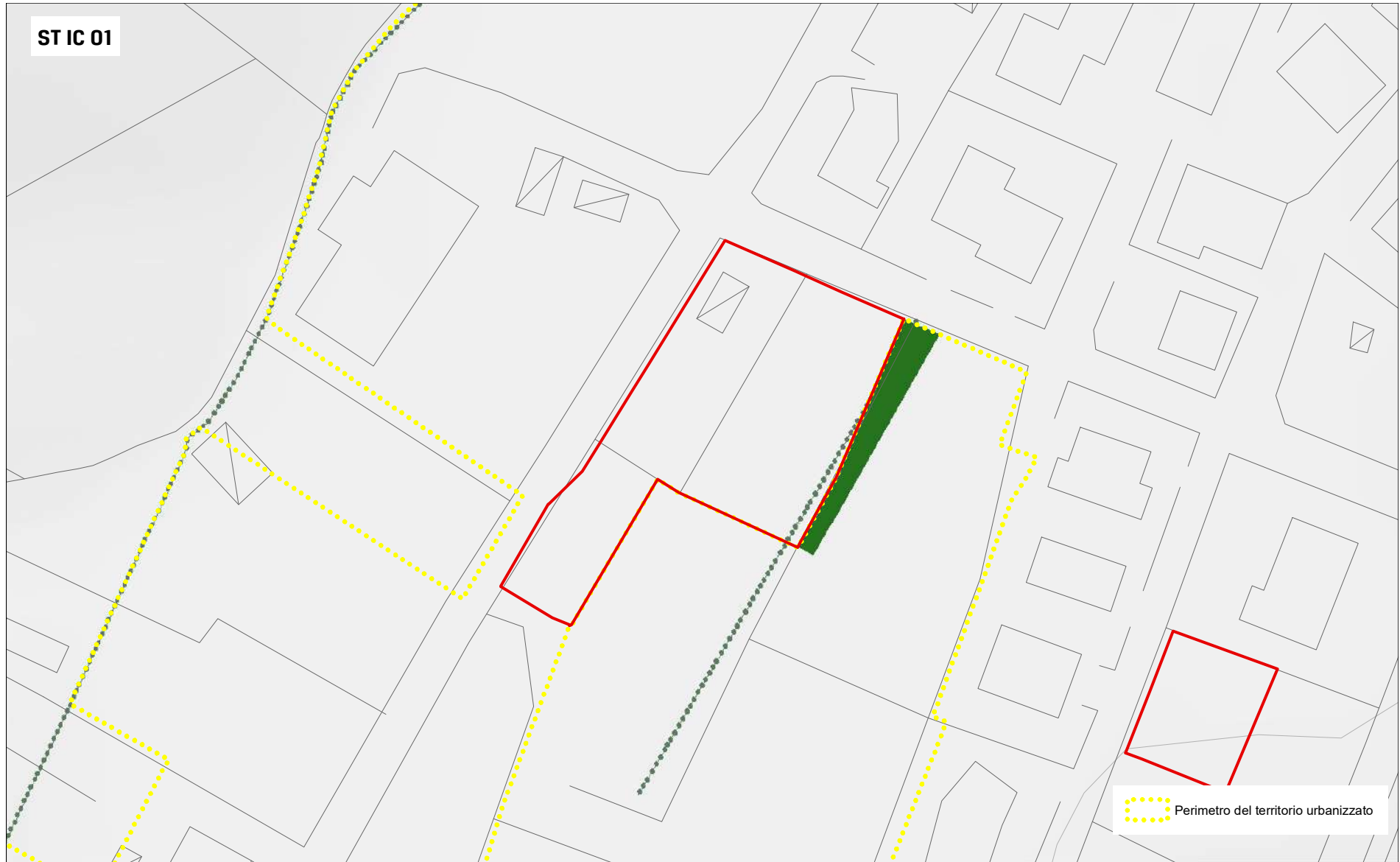


*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.*

ST IC 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità medio bassa*



*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica, boschi*

ST IC 01

Prescrizione degli interventi



- Perimetro del territorio urbanizzato
- ed - Area di nuova

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE



<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_02

### **Dimensionamento**

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 458

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 443;

Cessione delle aree e realizzazione della viabilità di accesso: mq 500.

### **Beni paesaggistici**

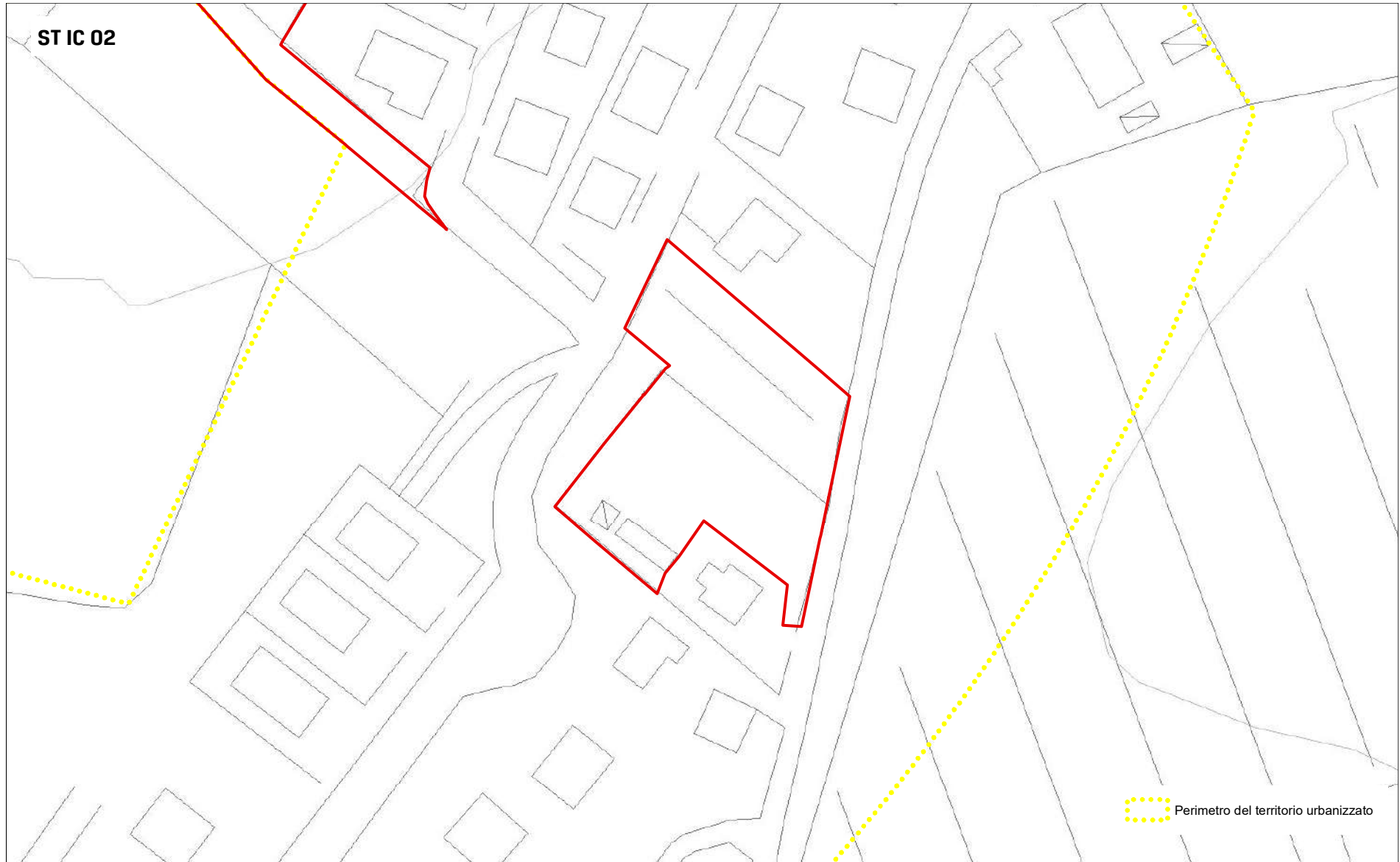
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici



*l'area di intervento, fonte google street view*

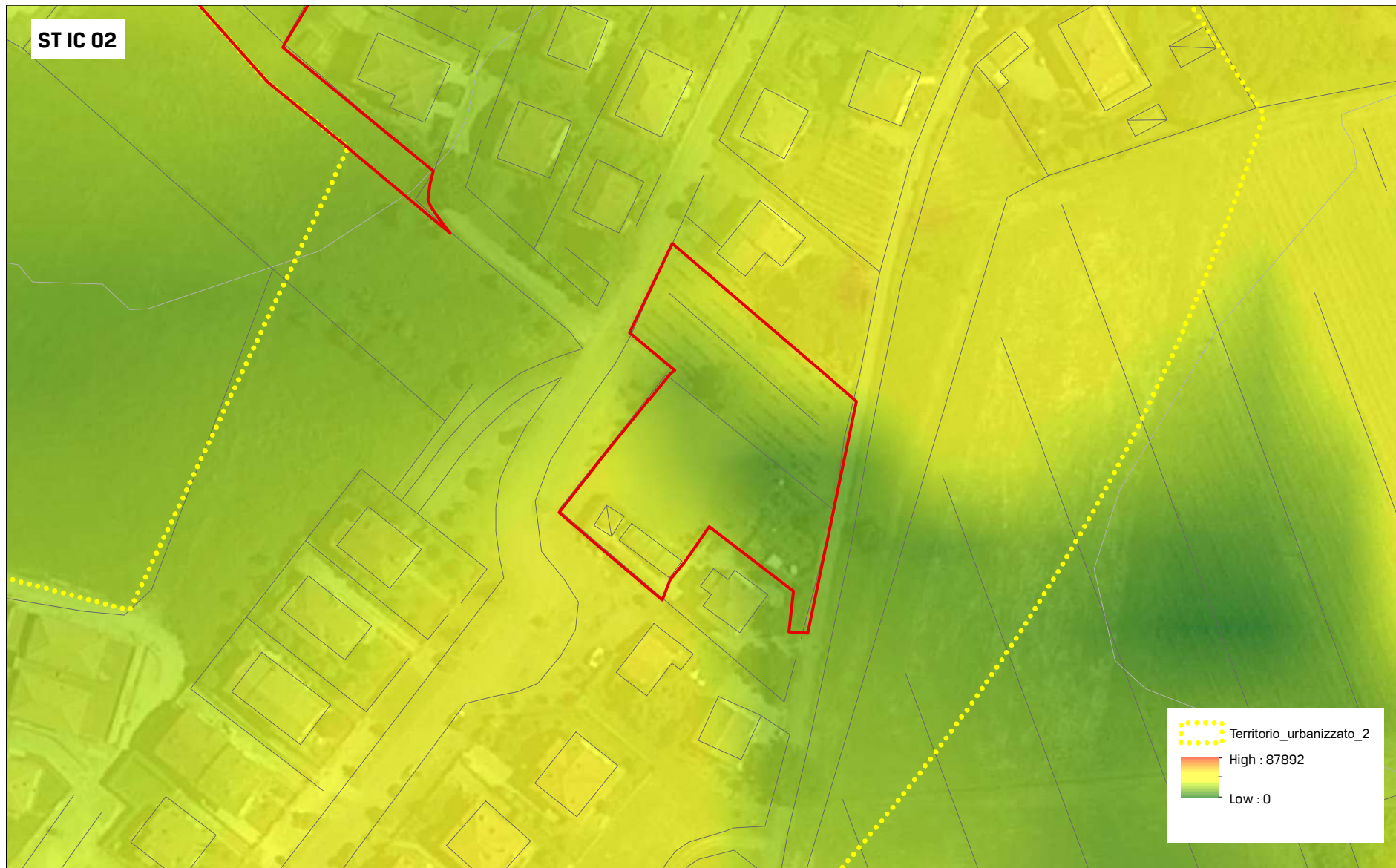


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

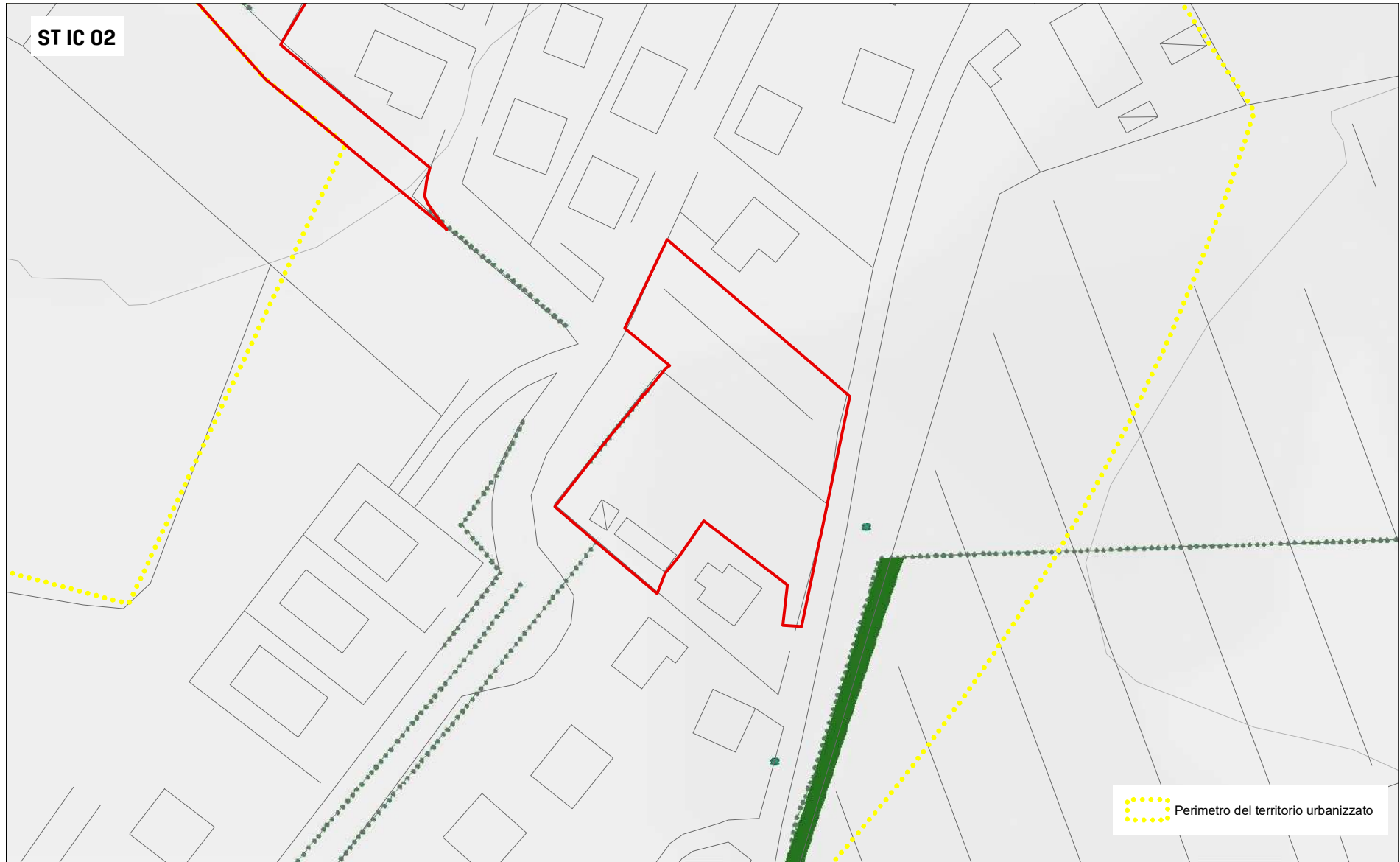


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

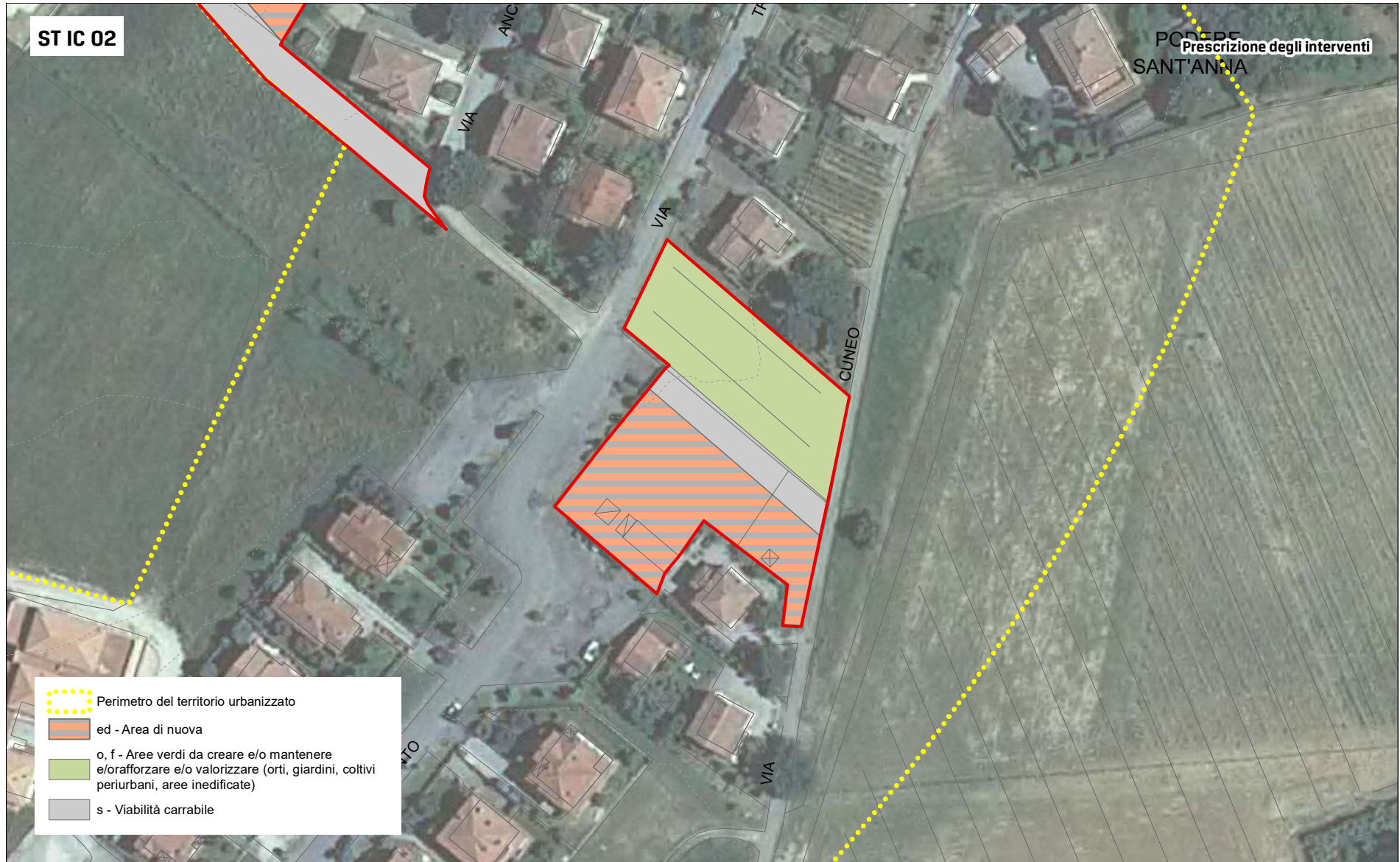
ST IC 02



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità medio bassa*



*Trame paesaggistiche: non presenti*





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_03

### Dimensionamento

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### Prescrizioni

Ai parcheggi previsti dalla destinazione d'uso Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione e arredo di un'area a parcheggio pubblico: mq 250.

### Beni paesaggistici

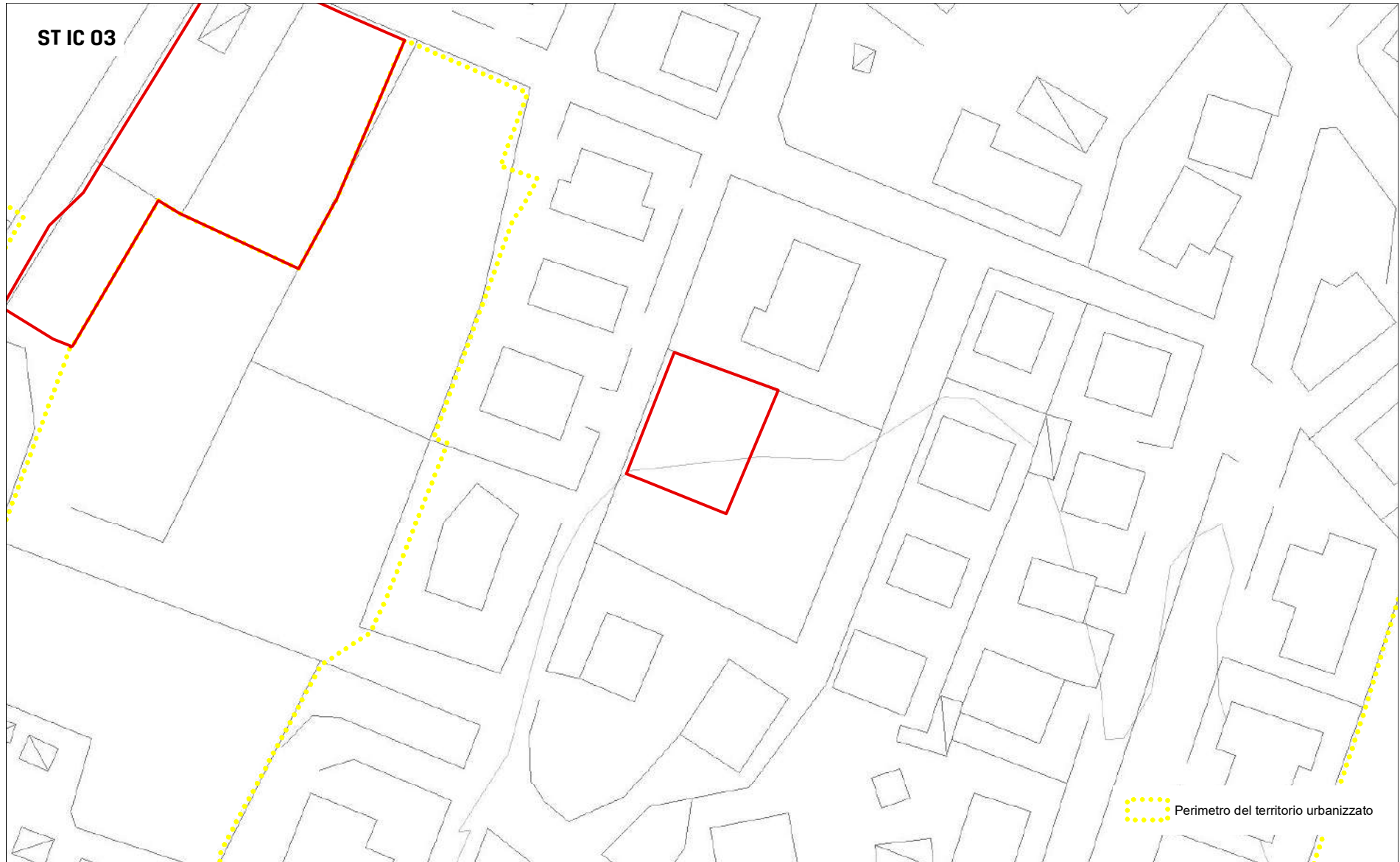
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*



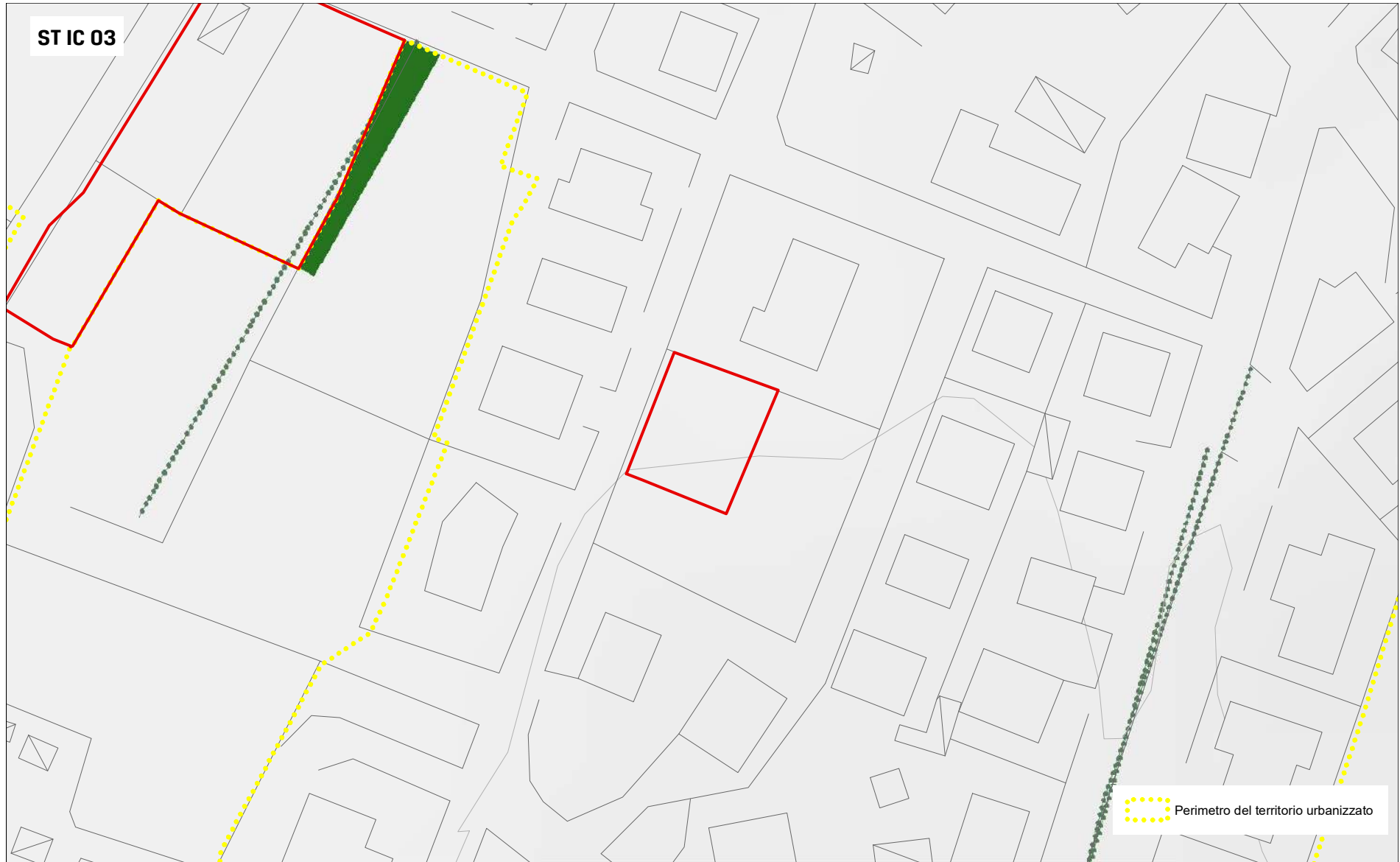
*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*



*Trame paesaggistiche: non presenti*





<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_04

### **Dimensionamento**

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione ed arredo della viabilità di collegamento tra via Trento e via Aosta.

### **Beni paesaggistici**

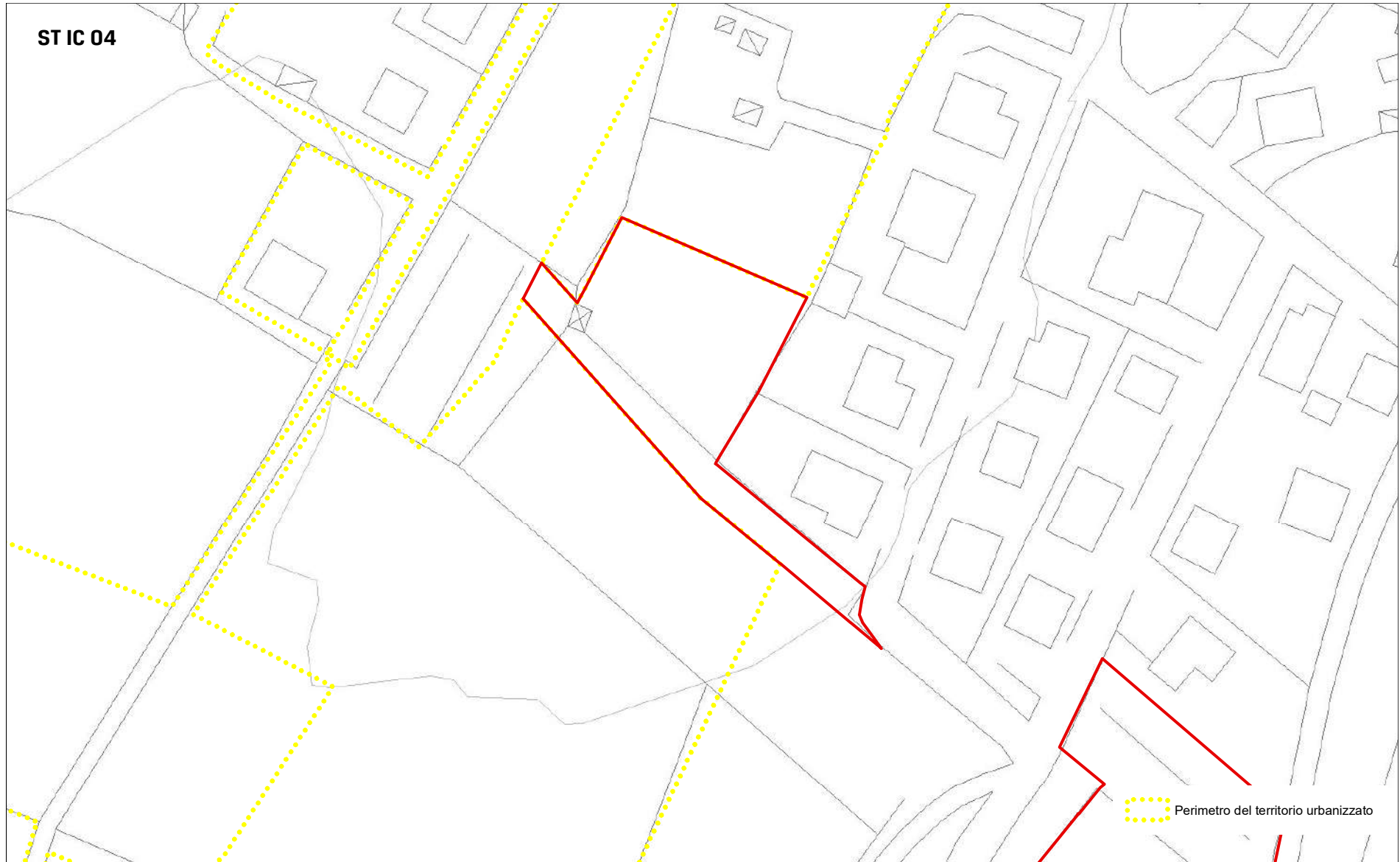
Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*

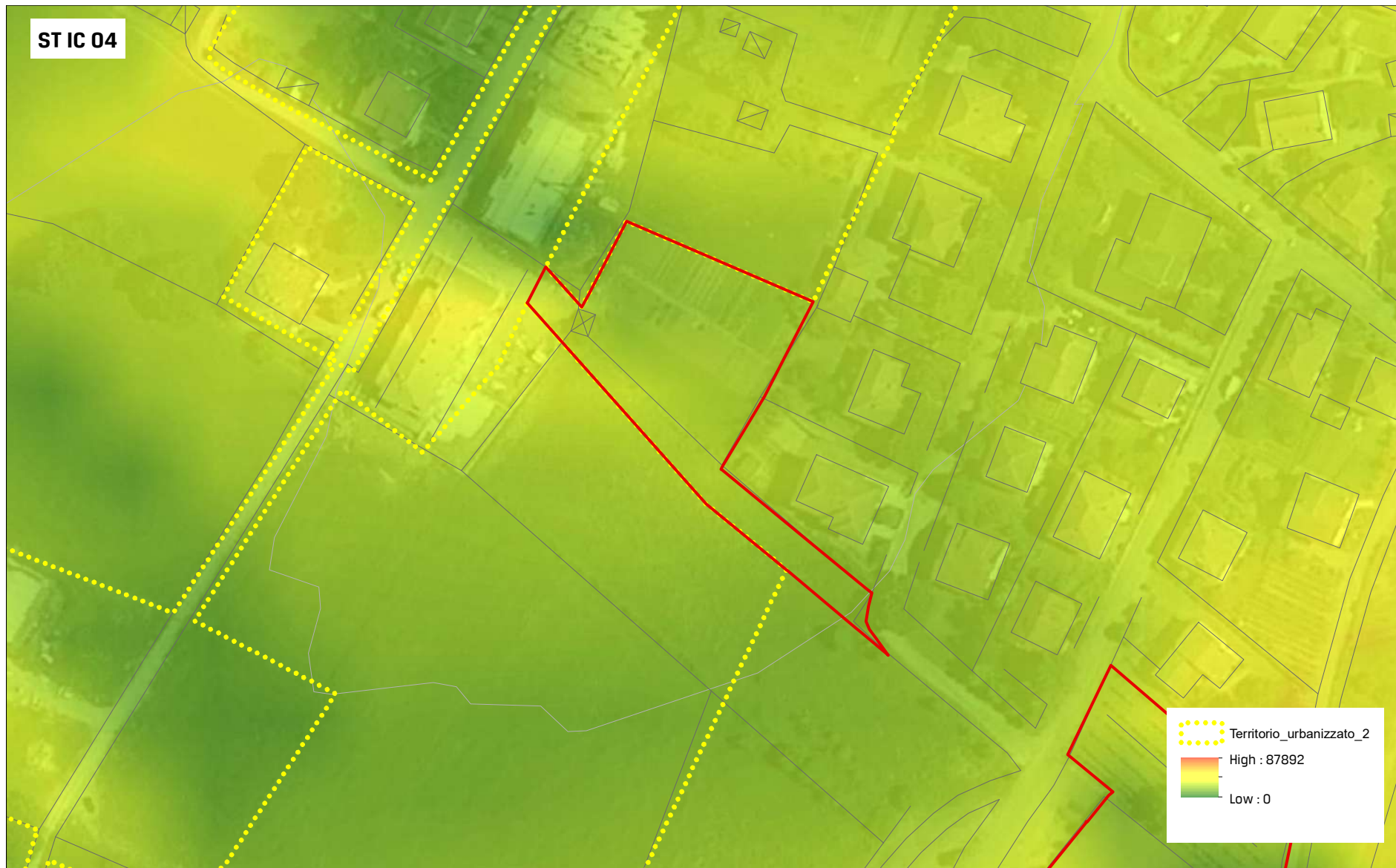


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



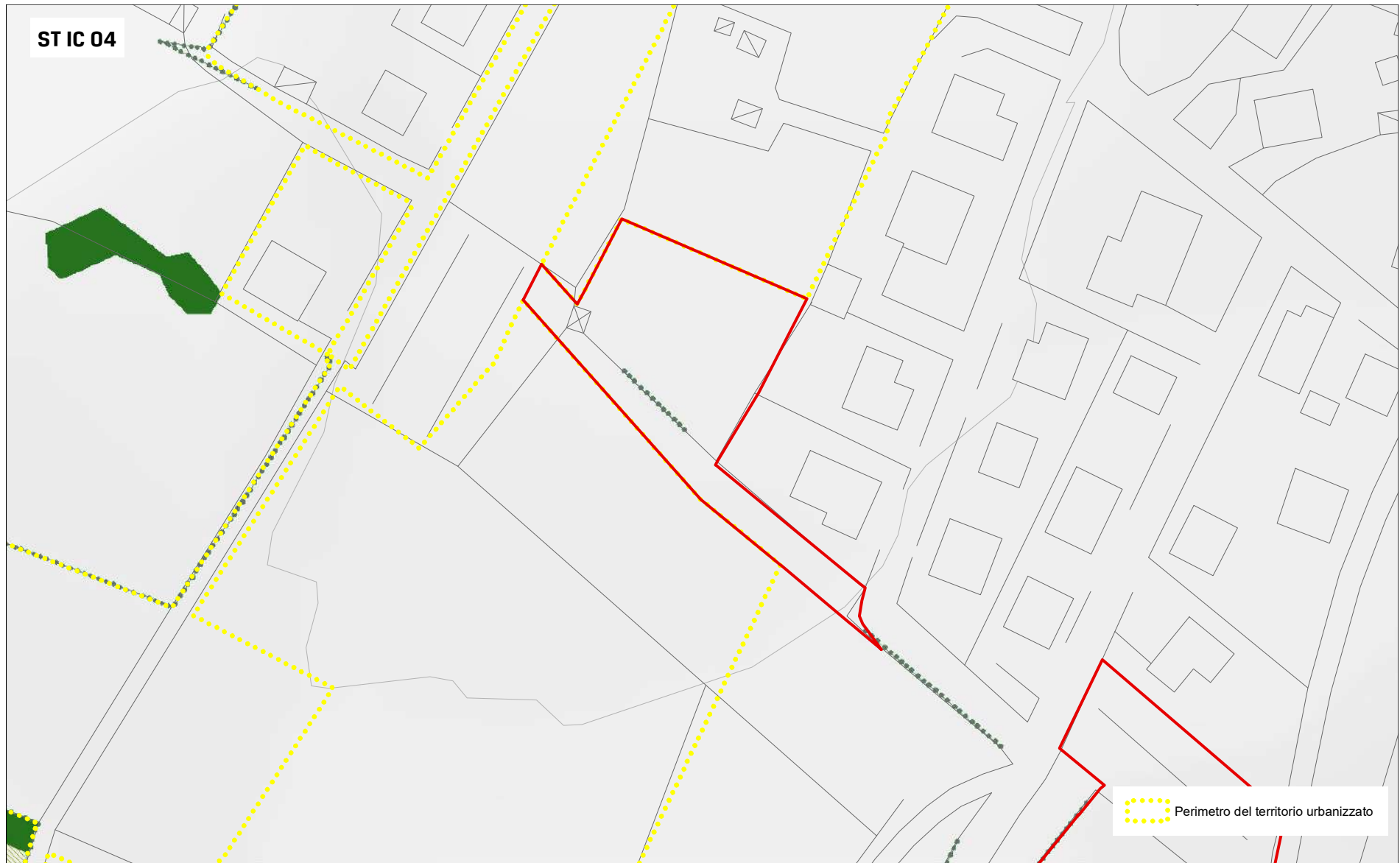
*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

ST IC 04



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*

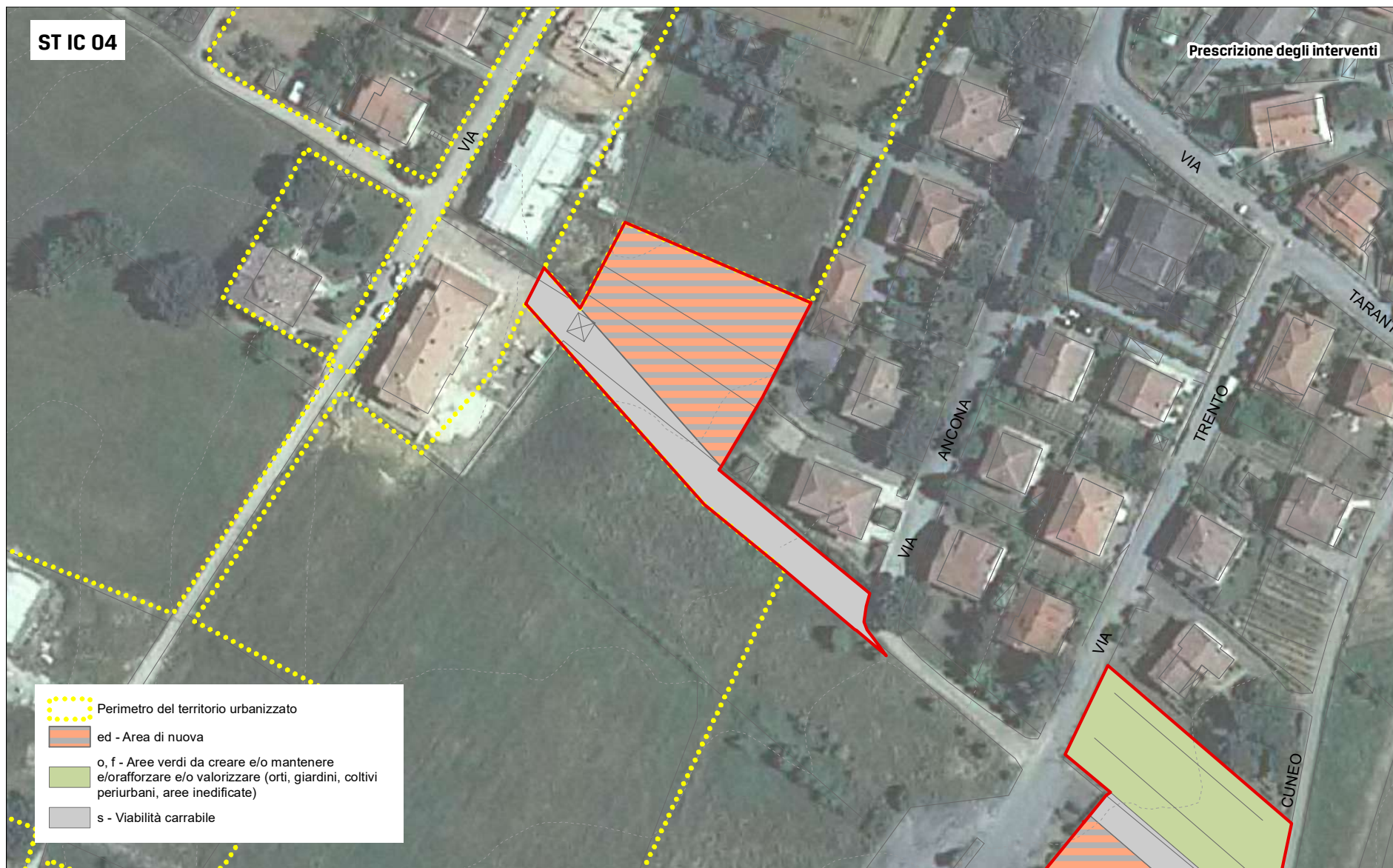




*Trame paesaggiche: nell'area è presente un elemento della trama che deve essere valutato*

ST IC 04

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CRITICO L'intervento risulta avere qualche elemento critico rispetto alle prescrizioni del PIT, ma si tratta di un lotto intercluso da viabilità e costruito che non compromette direttrici di connettività
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	

<p>3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_05

### **Dimensionamento**

Se residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Ai parcheggi previsti dalla destinazione d'uso Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione e arredo di un'area a parcheggio pubblico: mq 250.

### **Beni paesaggistici**

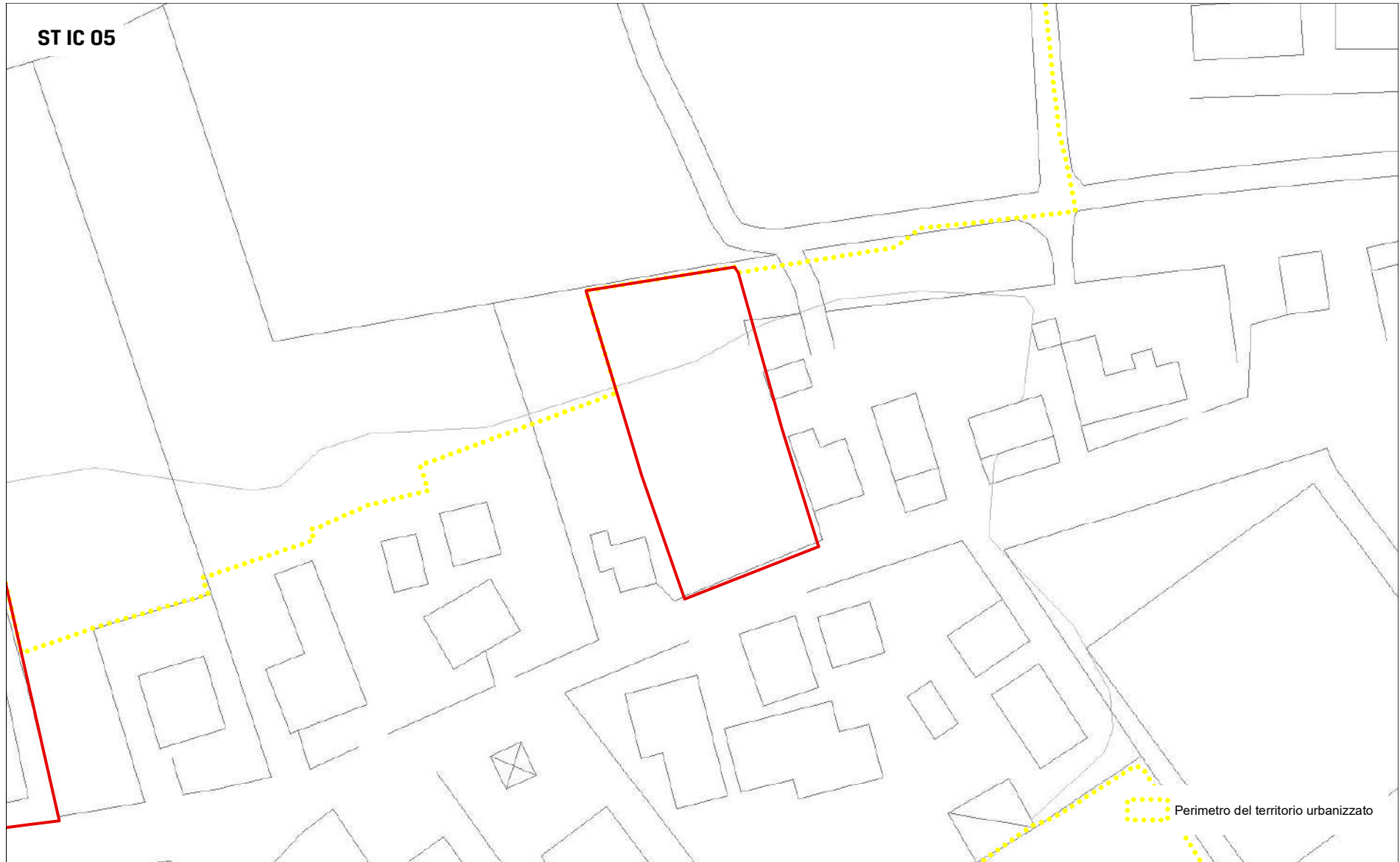
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*

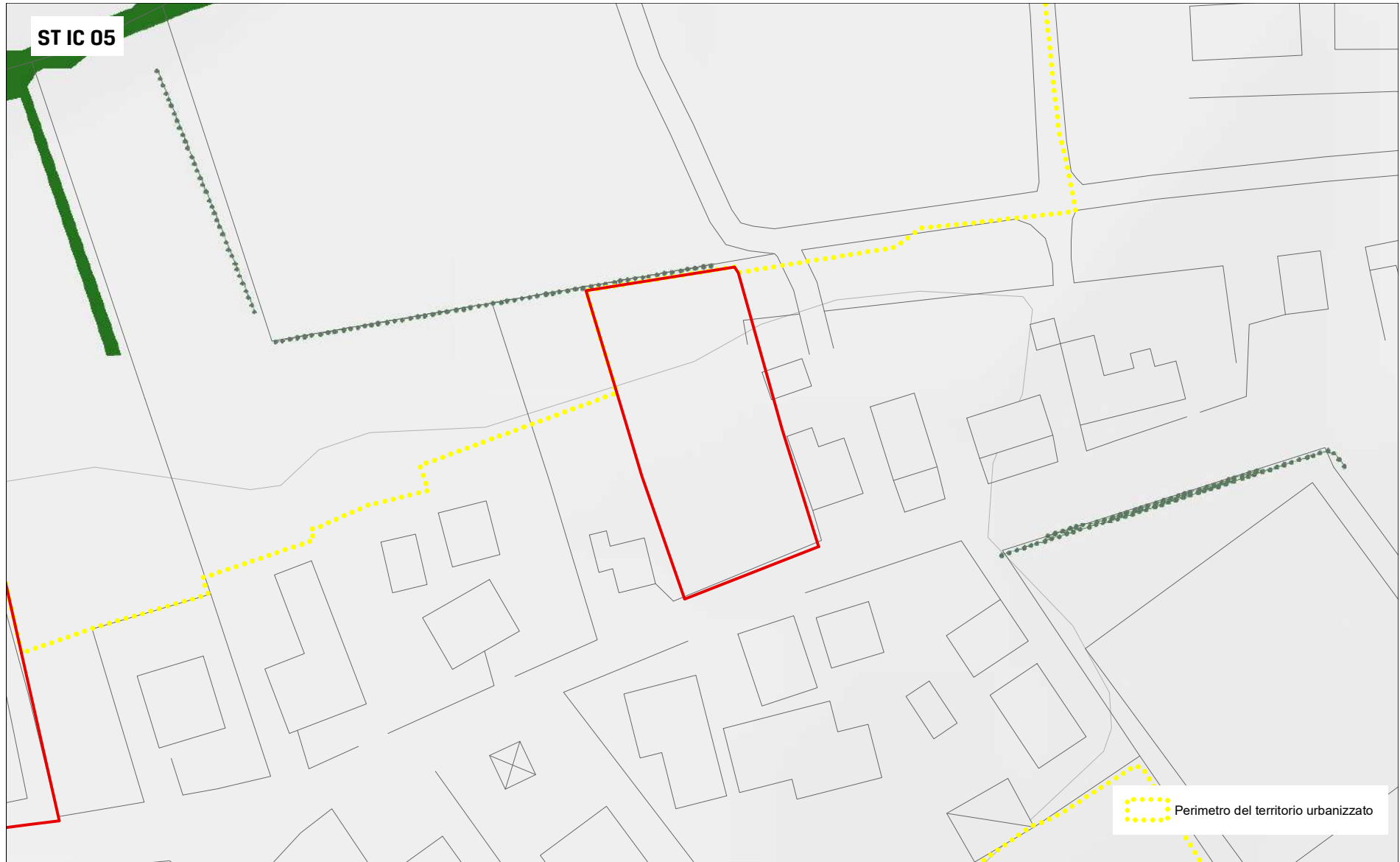


*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*





*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*

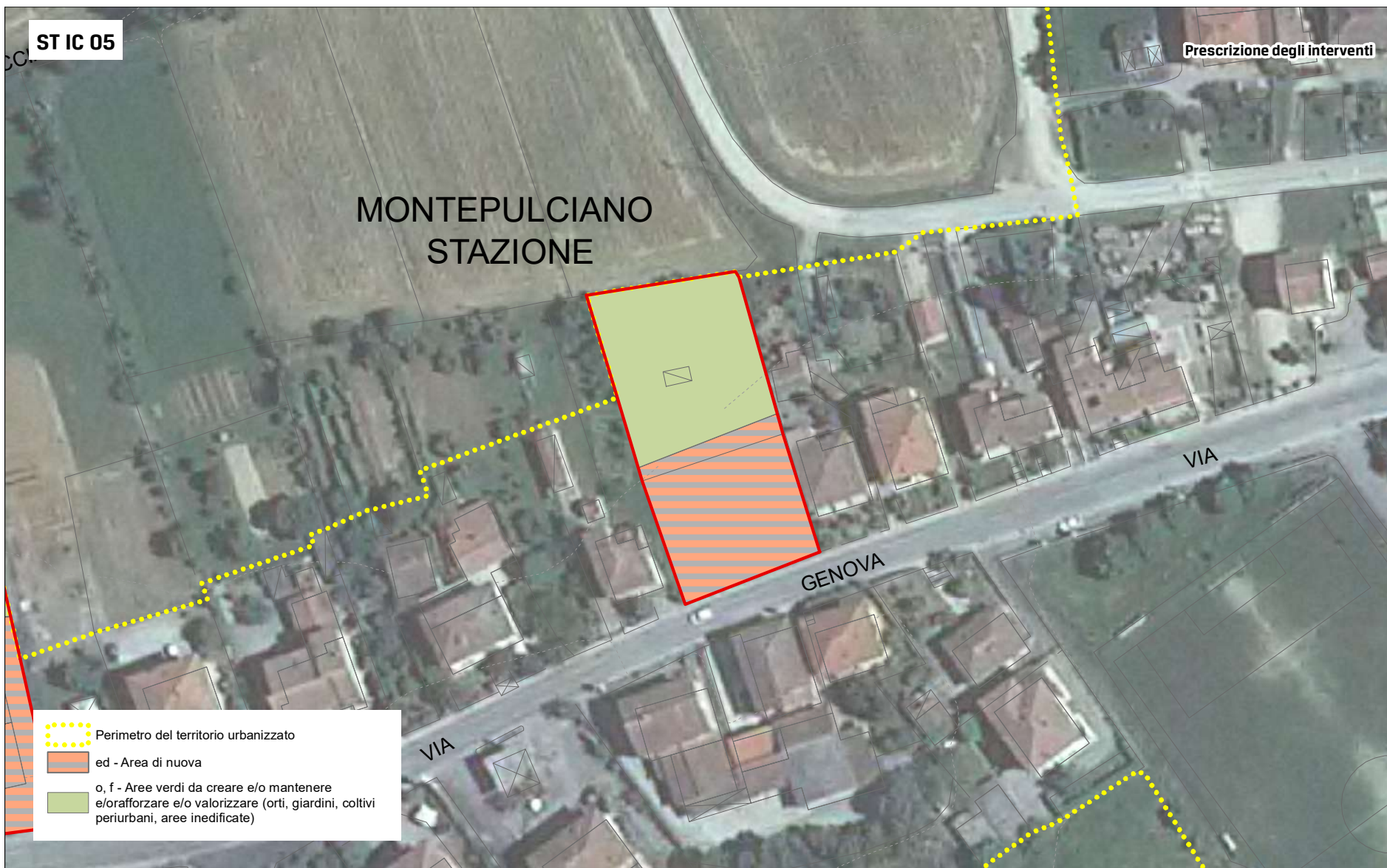





*Trame paesaggistiche: nell'area è presente un elemento della trama che deve essere valutato*

ST IC 05

# MONTEPULCIANO STAZIONE

Prescrizione degli interventi



-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  ed - Area di nuova  
o, f - Aree verdi da creare e/o mantenere  
e/orafforzare e/o valorizzare (orti, giardini, coltivi  
periurbani, aree inedificate)
- 

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_IC\_06

### **Dimensionamento**

Se terziario commerciale, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Realizzazione di una fascia arborata e cespugliata lungo il margine con il territorio rurale a schermatura dell'area di intervento; si prescrive l'uso pubblico del parcheggio previsto dagli standard commerciali.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.



*l'area di intervento, fonte google street view*

ST IC 06

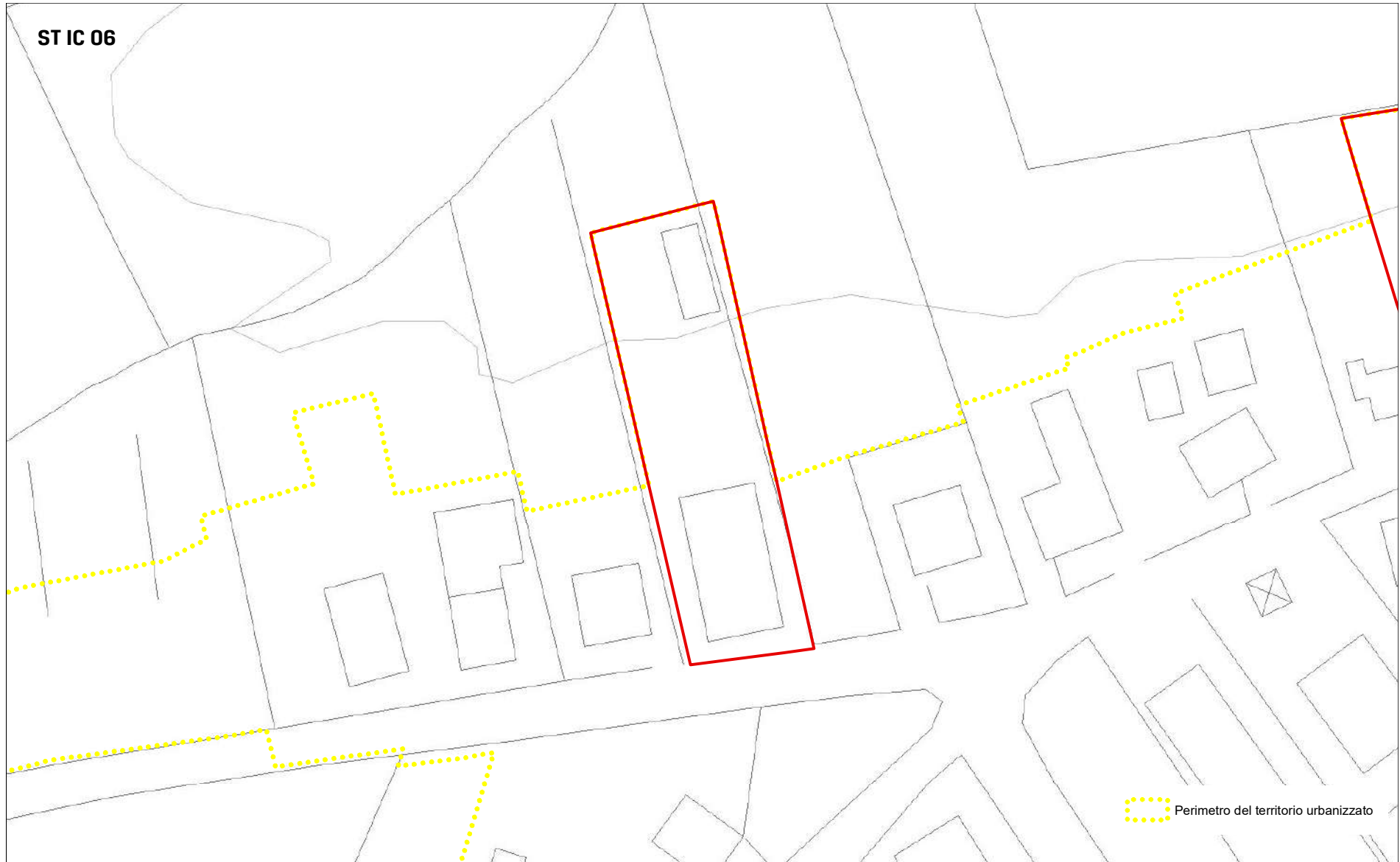
Prescrizione degli interventi



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



ST IC 06



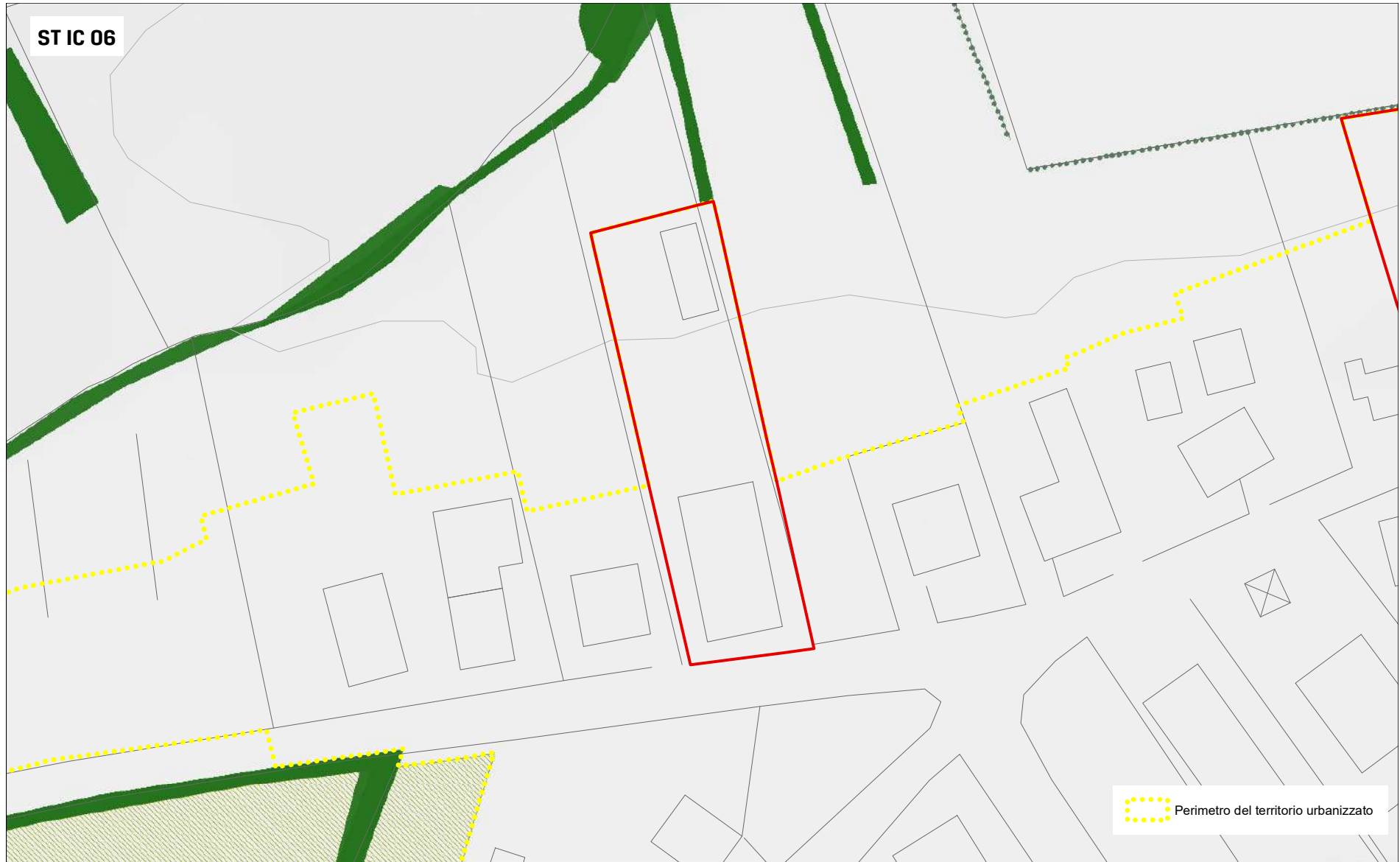
Perimetro del territorio urbanizzato

*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

ST IC 06



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*



*Trame paesaggistiche: non presenti*

ST IC 06

MONTEPULCIANO  
STAZIONE  
Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_PA\_01

UTOE,	Stazione (ST)
Ambito,	Aree produttive (CP)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'ambito oggetto di intervento è attualmente occupato da un impianto di deposito e frantumazione di inerti; l'intervento deve mirare al trasferimento della funzione e alla riqualificazione dell'ambito stesso mediante funzioni commerciali e direzionali.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato, mediante il recupero di un'area degradata, in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR si faccia riferimento all'Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea";

al fine di ridurre il disagio acustico e derivato dalle polveri, si prescrive la realizzazione di una siepe di dimensione adeguata in corrispondenza del confine dell'ambito di intervento lungo l'Autostrada del Sole;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie integrate dal verde;

la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico alberata lungo via Milazzo;

l'area deve avere accesso esclusivo da via Milazzo;

deve mantenere quanto più possibile distanti i nuovi volumi da via Modena e dall'edificio circostante;

il progetto dovrà tener conto l'inserimento del nuovo edificio in corrispondenza delle visuali privilegiate dall'Autostrada: la forma dovrà essere compatta, il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura;

prevedere una fascia di verde inedificabile di dimensioni adeguata contigua all'autostrada;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;



distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### **Beni paesaggistici**

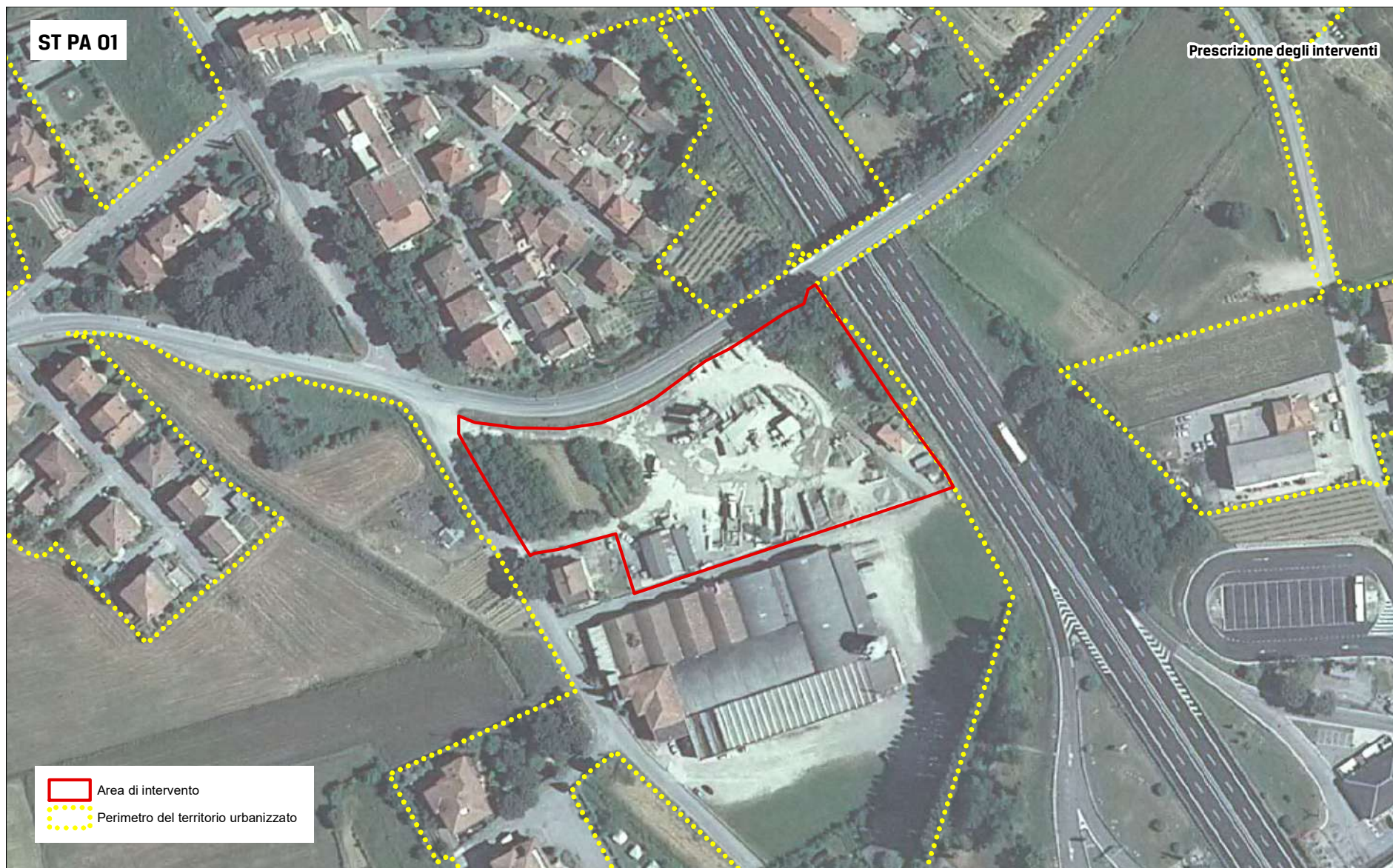
area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

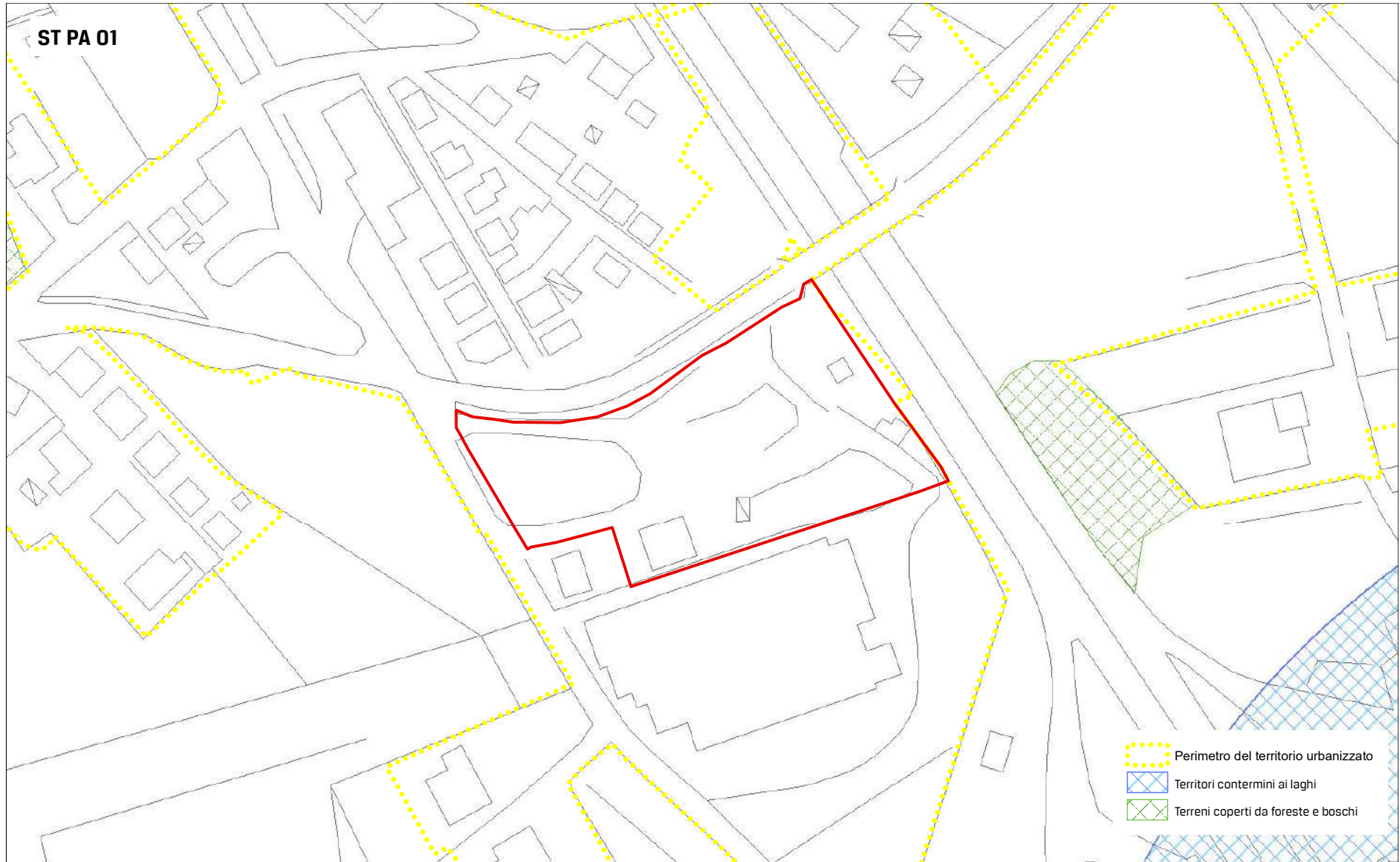
Superficie territoriale, ST mq	<b>9.800</b>
Superficie edificabile totale, Se T mq	<b>1.400</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>520 Artigianato di servizio o attività di vendita all'ingrosso; 880 Direzionale</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>10,50</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA



*l'area di intervento, fonte google street view*

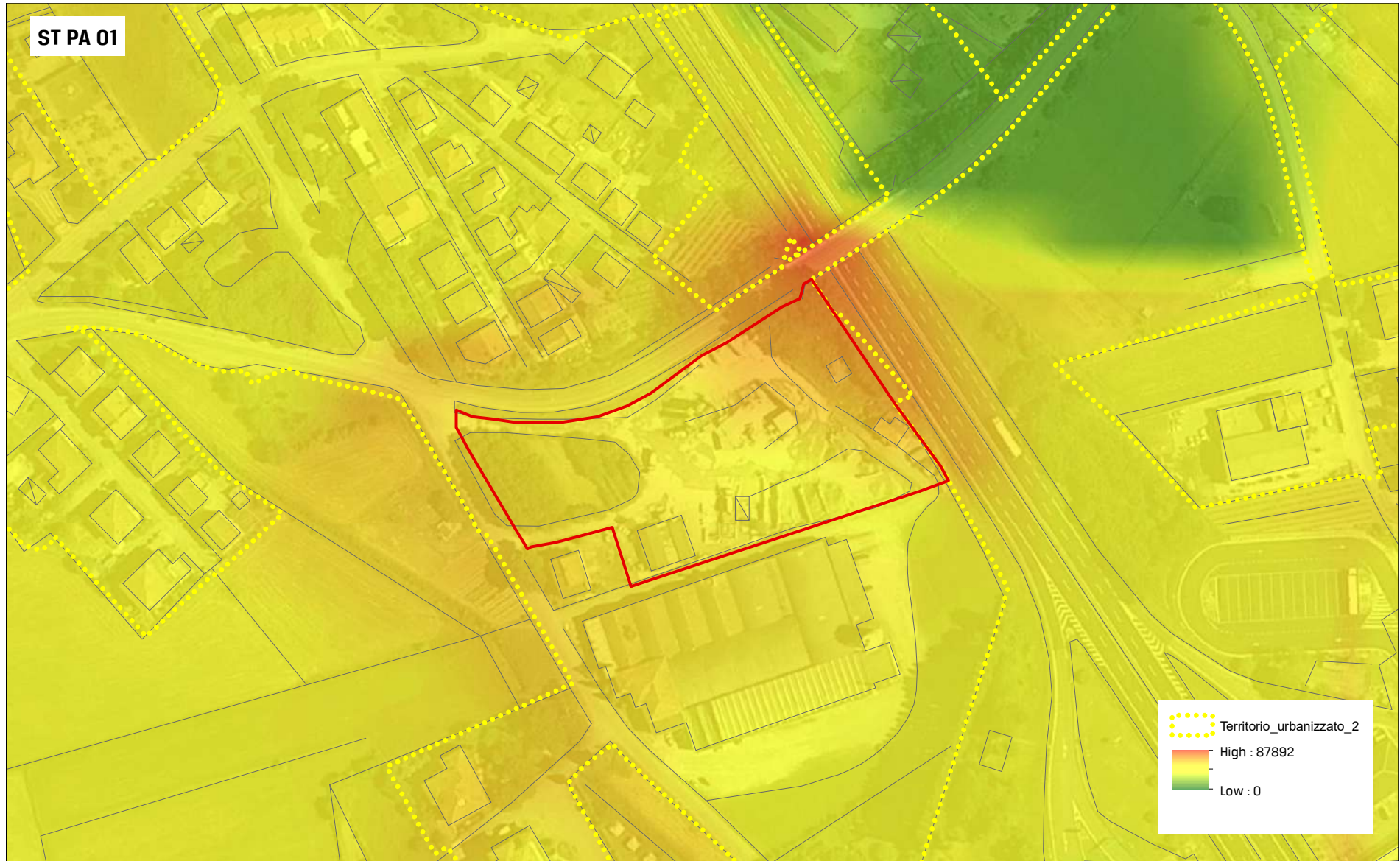


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

ST PA 01



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di medio alta visibilità*



*Trame paesaggiche: nell'area è presente un elemento della trama che deve essere valutato*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	



2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE

<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_PA\_03

UTOE,	Stazione (ST)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea C
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si pone l'obiettivo di definire con un preciso progetto, l'ambito urbano, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR sfaccia riferimento all'Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea";

esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde;

la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

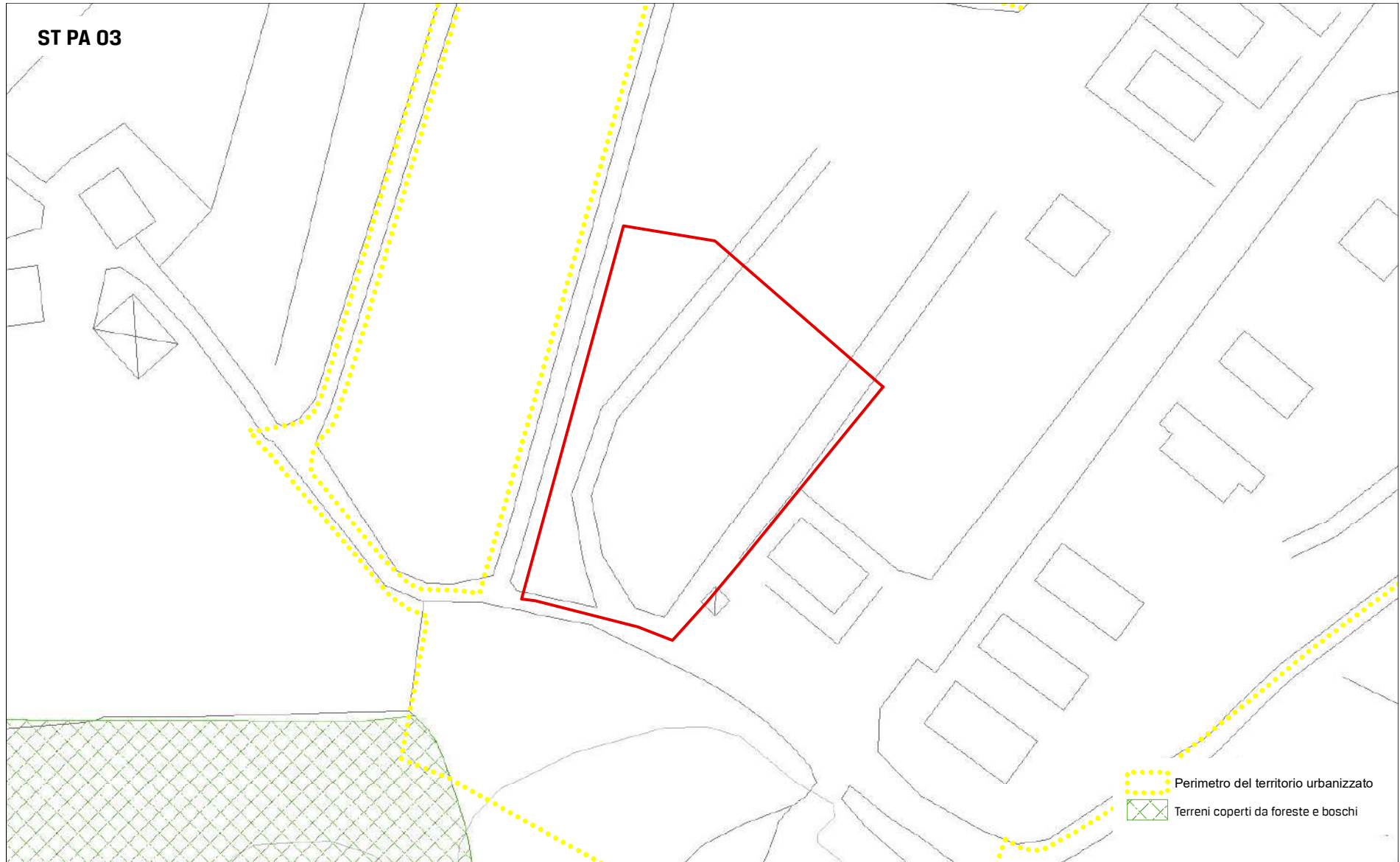
Superficie territoriale, ST mq	<b>5.098</b>
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>1.167 Residenziale compreso commerciale di vicinato</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA



*l'area di intervento, fonte google street view*

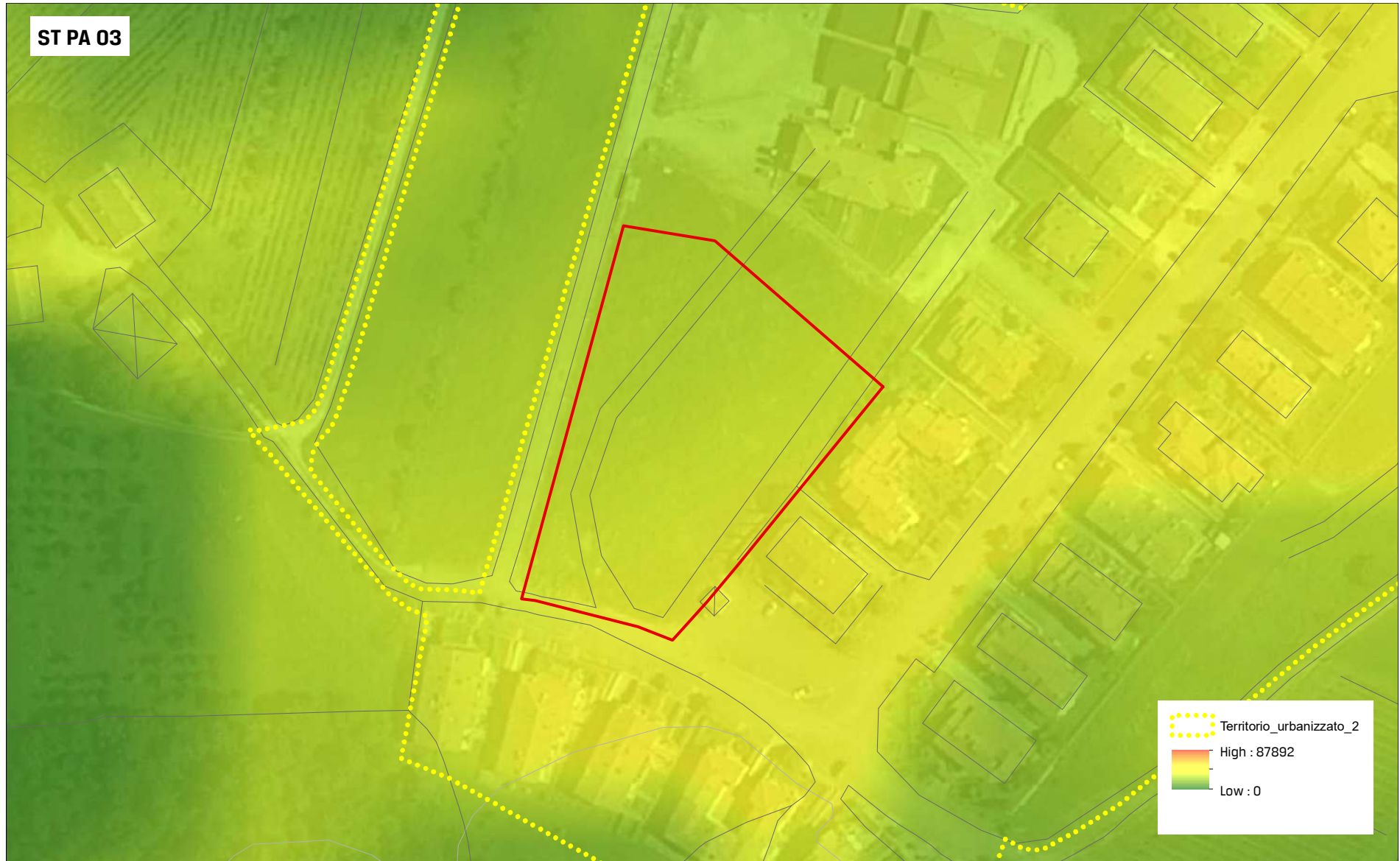


*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*

ST PA 03



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*





*Trame paesaggiche: nell'area è presente un elemento della trama che deve essere valutato*

ST PA 03

Prescrizione degli interventi



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	

## ST\_PA\_05

UTOE	Stazione (ST)
AMBITO	Città produttiva (CP)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea D
TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE	Nuovo impianto

### Descrizione dell'intervento

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale. L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale. Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo; diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali; effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale. prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse quali il risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva, simbiosi industriale, attività terziarie e servizi integrati, gestione unitaria e immagine coordinata, riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali. distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m; distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m; distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

Si prescrive inoltre:

- La predisposizione di uno studio di inserimento paesaggistico piano altimetrico e da una dettagliata progettazione delle sistemazioni esterne.
- La definizione del margine urbano attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea e arbustiva volta a delineare il passaggio tra aree agricole e tessuti industriali.

### Beni paesaggistici

area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Parametri urbanistici ed edilizi  
Superficie territoriale, ST mq 149.000  
Superficie edificabile totale, SE mq 22.332 di cui:  
400 Commercio (Cm)  
700 Direzionale (Td)  
25.740 Produttivo artigianale (Ia)  
Superficie coperta, SC % 30%  
Altezza massima, H mt 11,50  
Numero massimo di piani fuori terra, N° 3  
Verde pubblico minimo, mq come da NTA  
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq come da NTA

L'intervento è stato oggetto **Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano il 27.02.2017.

Dal verbale si riportano gli indirizzi della Conferenza che ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale a condizione che:

- nelle successive fasi procedurali siano effettuate specifiche valutazioni in merito alla pericolosità idraulica dell'area da approfondire con gli uffici competenti .
  - sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall'autostrada A1 in previsione di futuri ampliamenti a tre corsie.
  - la sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica, e dovranno essere indicati gli eventuali interventi di mitigazione, e compensativi degli effetti indotti sul territorio. Fin da adesso si evidenzia la necessità di ridurre il nuovo consumo di suolo previsto e che l'intervento proponga la realizzazione di un'area produttiva APEA di qualità.
  - al fine di assicurare la continuità delle relazioni paesaggistiche garantendo varchi di visibilità, si suggerisce di inserire trasversalmente ampie porzioni a verde.
- Sono da prevedersi sicuramente sul limite nord, ovvero nella zona interessata dal vincolo relativo allo specchio d'acqua, interrompendo la continuità con l'area produttiva esistente, e sul lato opposto lungo la viabilità a confine con il comparto artigianale di cui al piano attuativo A\_PA\_08.

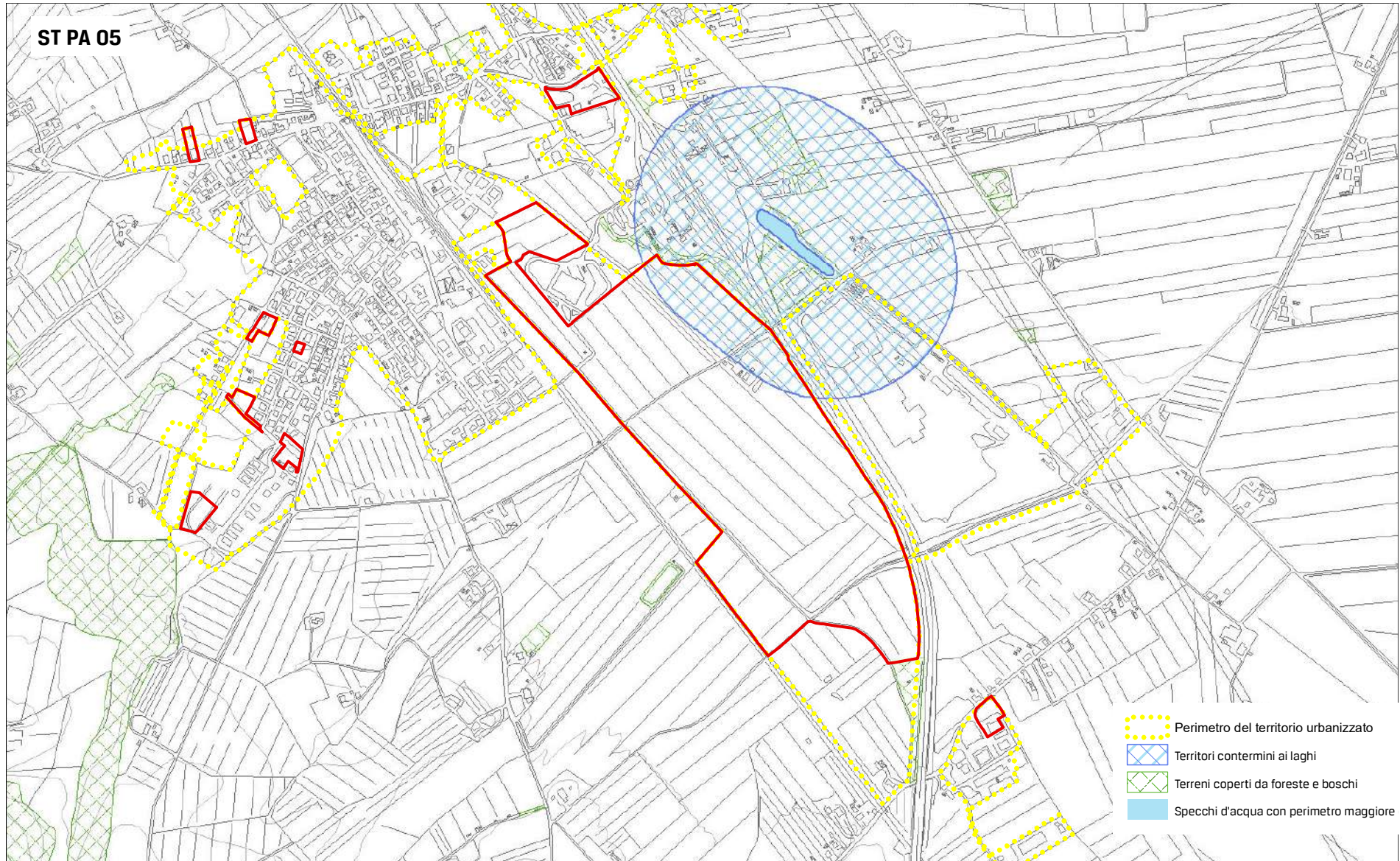


*l'area di intervento, fonte google street view*



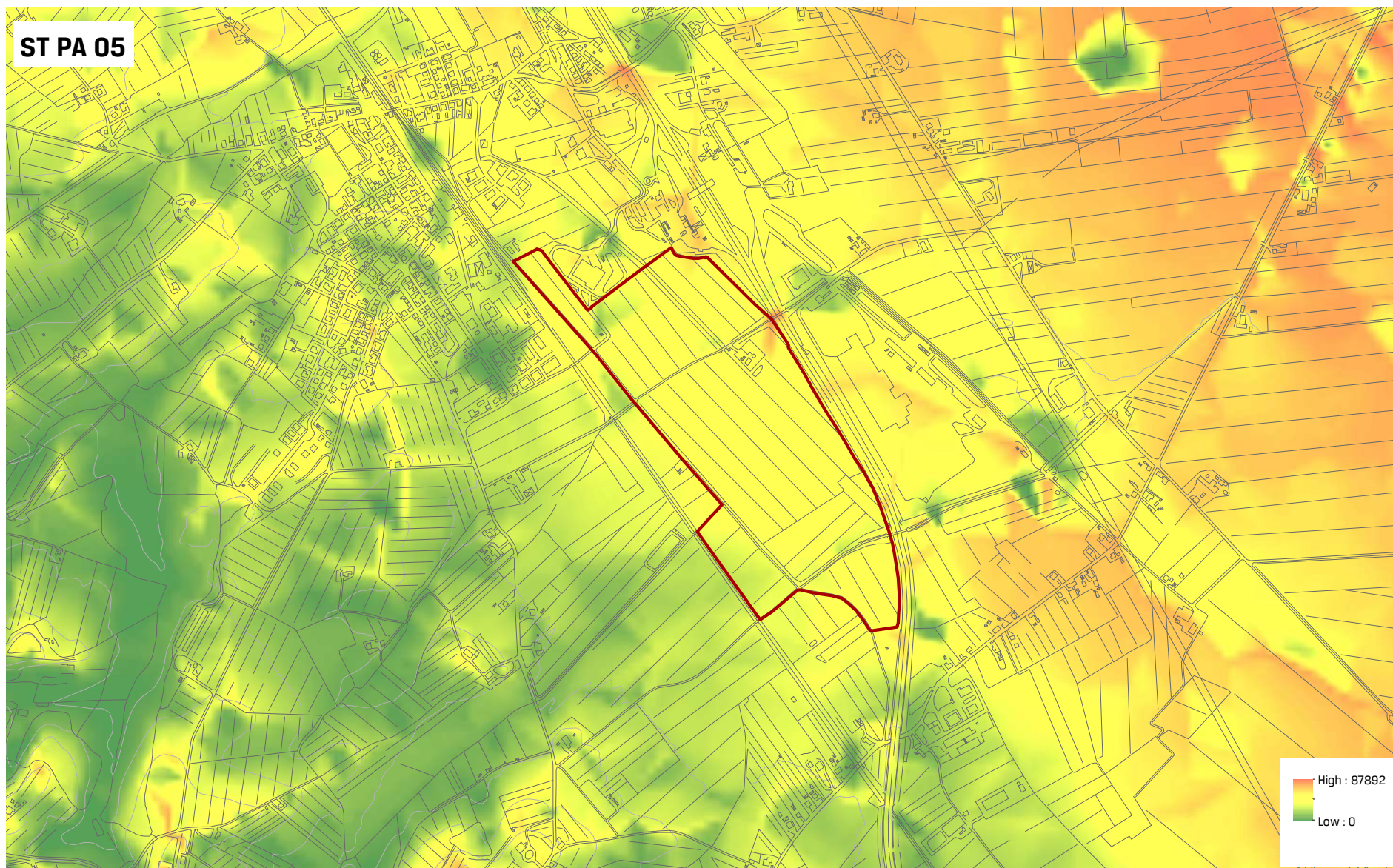
ST PA 05





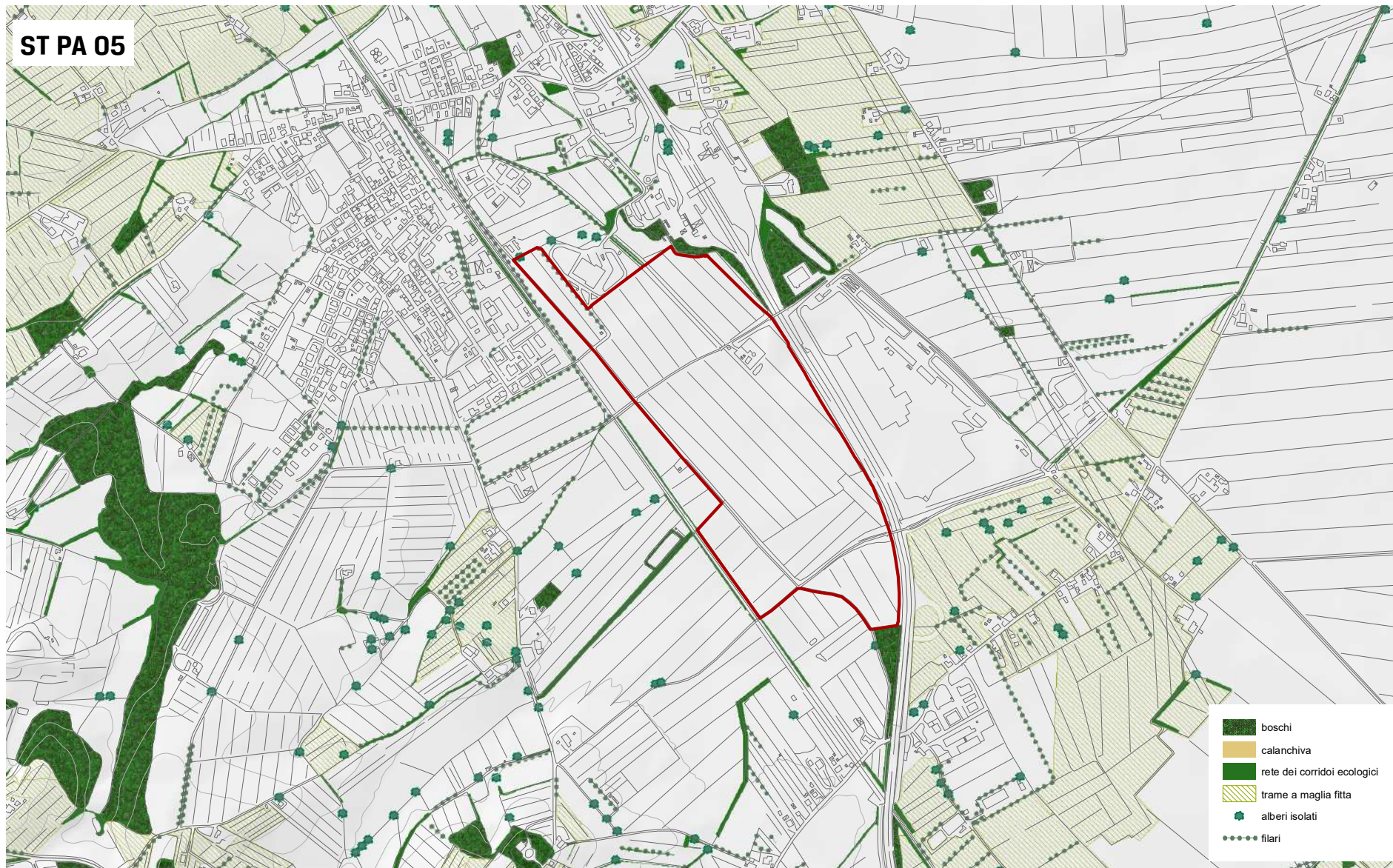
*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera c) I territori compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battaglia.*

ST PA 05



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità media*

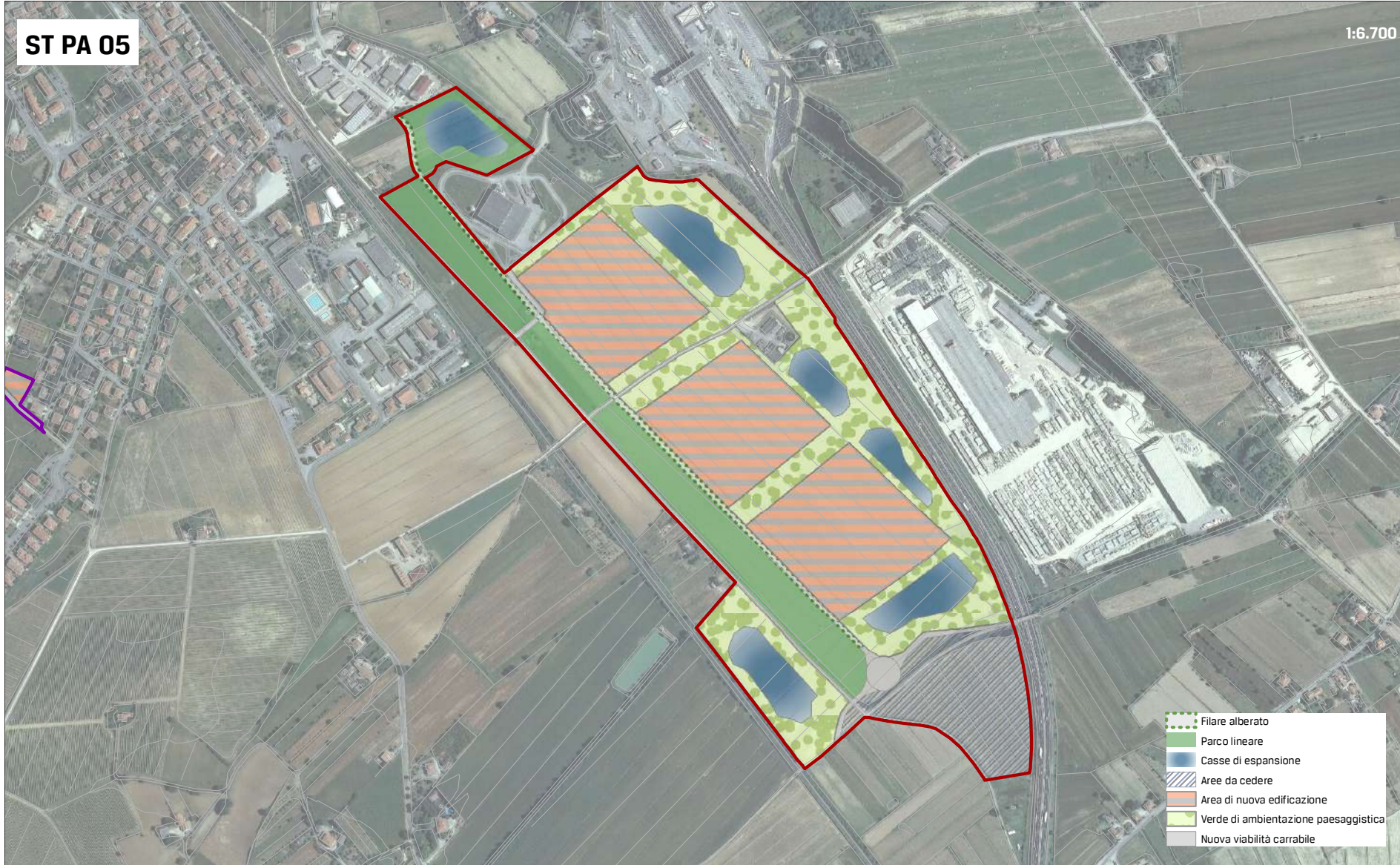
ST PA 05



*Trame paesaggiche: nell'area è presente un elemento della trama che deve essere valutato*

ST PA 05

1:6.700



L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, lettera c) I territori compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia.

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)	Conformità / Nota
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	
1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;	CONFORME Si prevede e prescrive la realizzazione di impianti di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche
2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;	CONFORME vedi prescrizioni
3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;	CONFORME Mitigazione dell'intervento attraverso filari e fasce arboree di mitigazione paesaggistica
4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;	NON PERTINENTE
5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;	NON PERTINENTE
6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.	NON PERTINENTE
b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.	CONFORME vedi prescrizioni
c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	NON PERTINENTE

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.	CONFORME vedi prescrizioni
e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:	
- attività produttive industriali/artigianali;	PARZIALMENTE CONFORME
- medie e grandi strutture di vendita;	NON PERTINENTE
- medie e grandi strutture di vendita;	NON PERTINENTE
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);	NON PERTINENTE
f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.	NON PERTINENTE
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)	

## V\_IC\_01

### **Dimensionamento**

Sul a Servizi sociali e ricreativi, mq 300

Nuova terrazza realizzabile sulla copertura esistente, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

### **Prescrizioni**

Cessione e realizzazione nella parte di lotto attigua di un'area a parcheggio fittamente alberato (una pianta ogni 40 mq): mq 1261;

Piantumazioni di filari di alberi a margine del tessuto agricolo che crei nel tempo un'adeguata schermatura.

### **Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

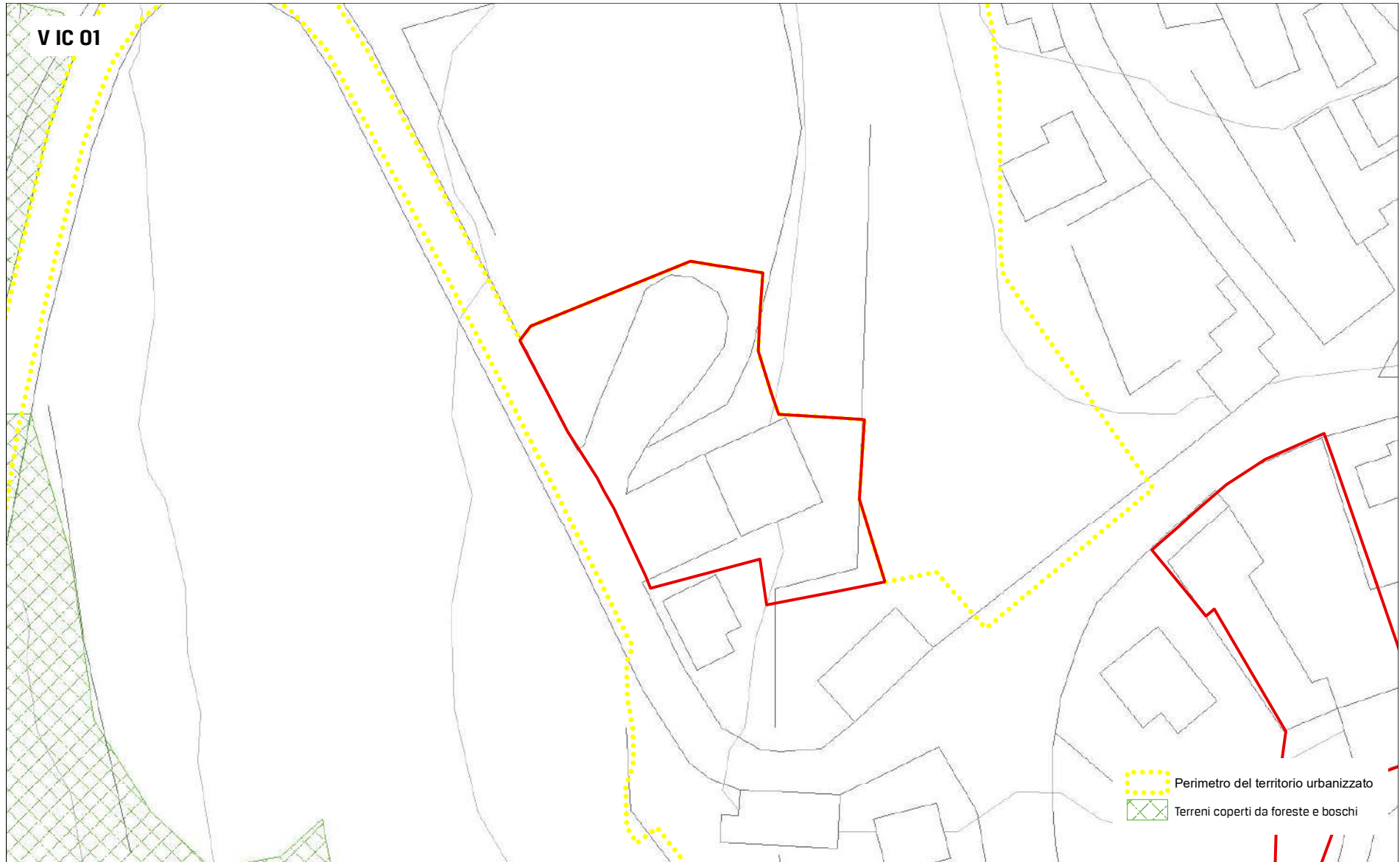


*l'area di intervento, fonte google street view*

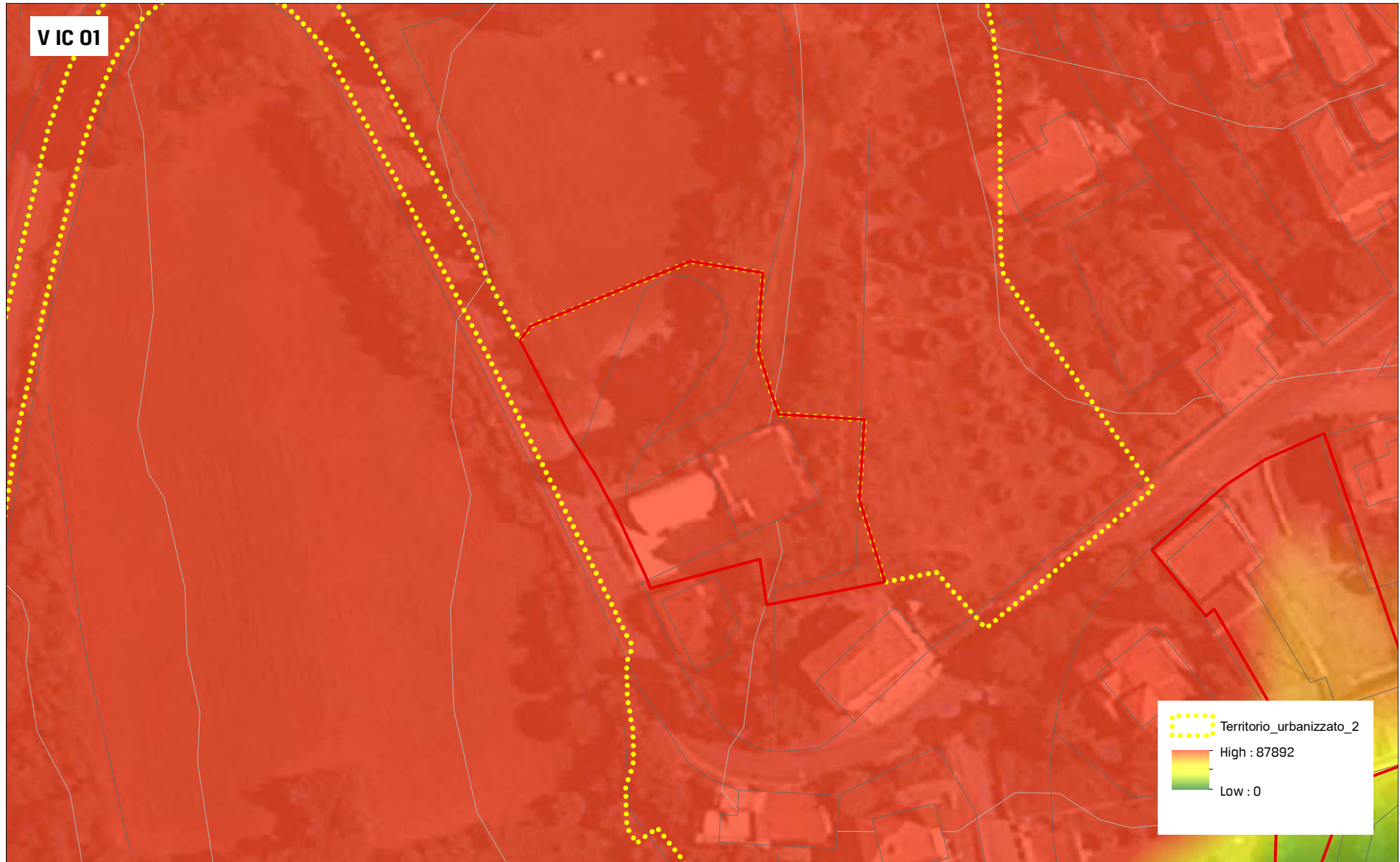




*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



*Area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità molto alta*



*Trame paesaggistiche: non presenti*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	PARZIALMENTE CONFORME: l'intervento va a definire il margine urbano
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE

<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	NON PERTINENTE
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	



## V\_PA\_01

UTOE,	Valiano (V)
Ambito,	Città Consolidata (CC)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione,	Piano di Recupero

### Descrizione dell'intervento

L'intervento, lungo la via Lauretana, riguarda il recupero dell'area del mulino di Valiano, attualmente dismesso. Il progetto si colloca all'interno del tessuto urbano in un ambito caratterizzato da una edilizia formata da edifici isolati sul lotto; via della Fonte, per la quale il Ru prevede il prolungamento fino a via Padule, potrà servire il lotto dal retro. Gli edifici esistenti, non presentano né particolari valori architettonici, né particolari valori tipologici.

### Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

### Condizioni speciali

#### *Elementi vincolanti per la progettazione*

riorganizzare le attività terziarie mediante la creazione di un nuovo centro urbano che sia non antagonista con quello storico ma che con esso si integri al fine di rafforzare tutto il centro di Valiano;

creare una piazza che diventi un elemento qualificante di tutto il centro urbano;

elaborare un progetto adeguato che diventi un elemento di arricchimento dello spazio pubblico;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;

distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;

distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;

distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

## Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

## Parametri urbanistici ed edilizi

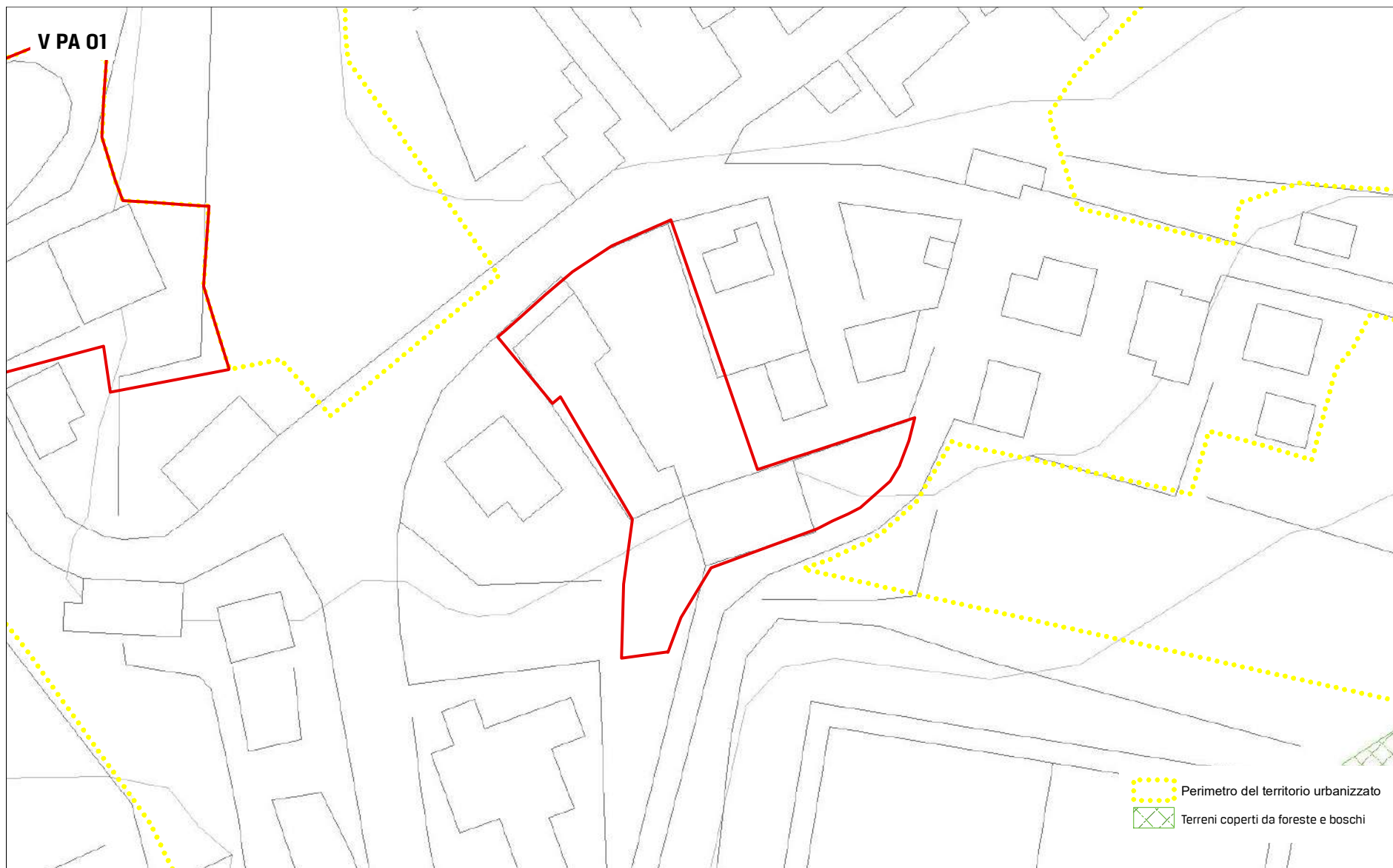
Superficie territoriale, ST mq	2.223
Superficie edificabile totale, Se T mq	1.100
Superficie edificabile, Se , SUL mq	<b>900 Residenziale compreso commerciale di vicinato 200 Direzionale</b>
Superficie coperta, SC %	<b>30%</b>
Altezza massima, H mt	<b>8</b>
Numero massimo di piani fuori terra, N°	<b>2</b>
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA



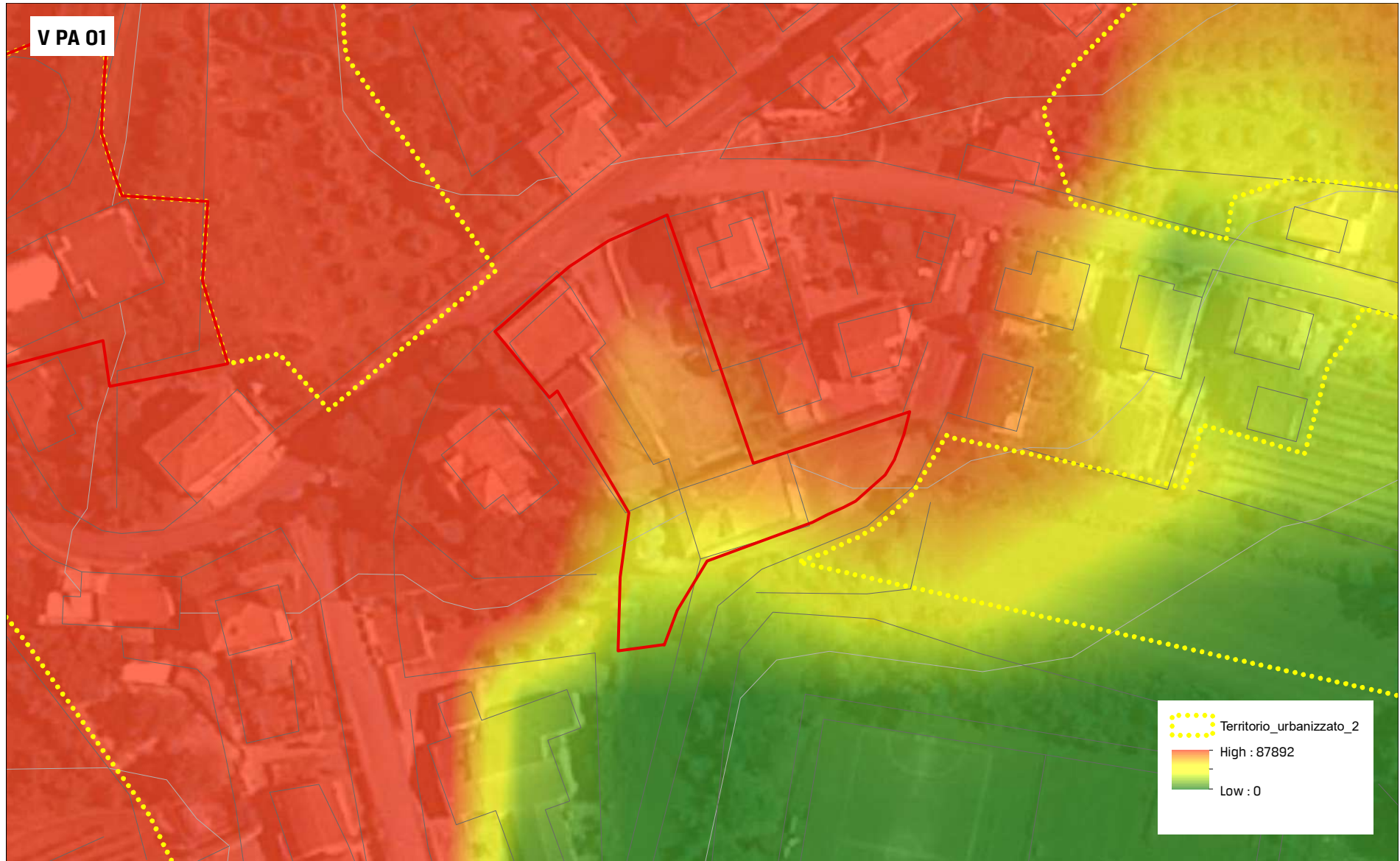
*l'area di intervento, fonte google street view*



*In rosso l'area di intervento, in giallo il perimetro del territorio urbanizzato*



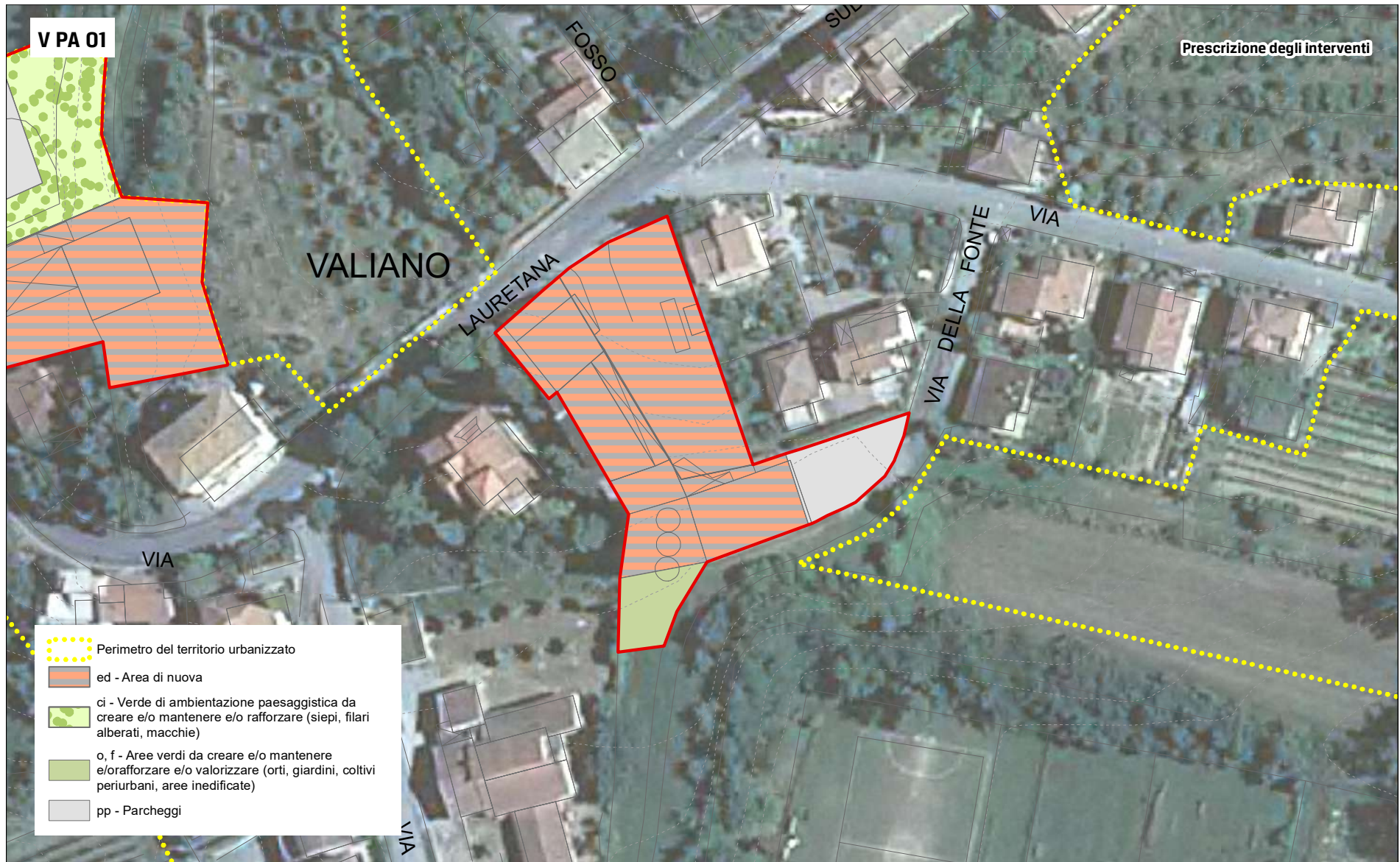
*L'area risulta essere sottoposta a vincolo, art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 Disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo codice 247-1967.*



*Intervisibilità dalle strade e dai percorsi storici: l'area risulta di visibilità medio bassa*



*Trame paesaggistiche: nell'area sono presenti cospicui elementi della trama paesaggistica così come riportato dalle tavole del PS, Trame agrarie di pregio e rete ecologica, boschi*



<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana</b> <b>Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</b>	<i>Conformità</i>
<b>Obiettivo 1</b>  <b>Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti</b>	
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	NON PERTINENTE
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	NON PERTINENTE
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	CONFORME
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi	NON PERTINENTE
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate	NON PERTINENTE
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 2</b>  <b>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</b>	



2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana)	NON PERTINENTE
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le bianche, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico	NON PERTINENTE
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	NON PERTINENTE
<b>Obiettivo 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari	NON PERTINENTE

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	CONFORME, la previsione interviene nell'area produttiva dismessa
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico- culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco)	NON PERTINENTE
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	NON PERTINENTE
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano)	NON PERTINENTE
<p><b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR)  <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)  <b>NON PERTINENTE</b> ( l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)  <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)  <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p>	