

Variante puntuale al Regolamento Urbanistico loc. San Regolo

REGOLAMENTO URBANISTICO
Relazione Illustrativa



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO- ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Alessandra Bellini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Mario Nepi

INDICE:

1. **PREMESSA**
2. **OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**
3. **ASPETTI VALUTATIVI**
4. **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA E DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

5. PREMESSA

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43 (divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000) e di Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 21 dicembre 2004, n. 137 (efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005).

Per far fronte alla perdita di efficacia delle previsioni di cui sopra, il Comune ha proceduto, con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 12 ottobre 2010, all'adozione di una variante di manutenzione del Regolamento Urbanistico. Detta variante è stata definitivamente approvata con delibere del Consiglio Comunale 10 novembre 2011, n. 64 e 30 novembre 2011, n. 67.

Nel corso del quinquennio di efficacia del suddetto Regolamento Urbanistico, il comune di Gaiole in Chianti ha, inoltre, approvato due varianti puntuali al PS e RU :

1. La prima avente i seguenti contenuti:
 - 1.1. la redistribuzione del dimensionamento residenziale del Piano Strutturale tra le diverse UTOE e l'utilizzo, di parte dello stesso, per le deruralizzazioni;
 - 1.2. il ripristino della destinazione industriale nel capoluogo, in località "il Piano", nell'area di ristrutturazione urbanistica B3;
 - 1.3. la correzione di un mero errore materiale rilevato nel capoluogo ed il conseguente cambio della zonizzazione da FCM(zone omogenee F per attrezzature ed impianti di interesse generale – impianti cimiteriali) relativa all'area museale nel centro di Gaiole in FCH(zone omogenee F per attrezzature ed impianti di interesse generale – museali e simili-sociali, culturali...);
 - 1.4. modifica in zona E delle aree presenti nella porzione nord della località San Sano, identificate, nel RU previgente come B2;
 - 1.5. modifica zonizzazione di un'area in località Lecchi che per mero errore materiale, era stata identificata come da realizzarsi.
 - 1.6. Ampliamento di un'area a parcheggio(di progetto) in località Galenda;
 - 1.7. modifica cartografica da B2-1 a B1 di un lotto nel centro abitato di Gaiole in Chianti;
 - 1.8. modifica da VPA a verde privato nell'U.T.O.E. E.O.C. nel centro abitato di Gaiole in Chianti;
 - 1.9. modifica da FH(zone omogenee F per attrezzature ed impianti di interesse generale – sociali, culturali, ricreative ...) a P-p (parcheggio Pubblico di progetto) di un'area sita nel centro abitato di Gaiole in Chianti;
 - 1.10. modifica da FH (zone omogenee F per attrezzature ed impianti di interesse generale – sociali, culturali, ricreative e simili..) a B1(zona satura) nel centro abitato di San Regolo (oggetto della seguente variante);
 - 1.11. modifica da VPA-p (verde pubblico di progetto) a P-p(parcheggio pubblico di progetto) nel centro di Rietine;
 - 1.12. modifica da VPA (Verde pubblico esistente) a P-p(parcheggio pubblico di progetto) a San Regolo;
 - 1.13. allineamento cartografico della porzione di area D1 a Monti in relazione al perimetro del centro abitato.
 - 1.14. Integrazioni e modifiche alle norme tecniche di attuazione del RU.

2. La seconda riferita all'area produttiva di Pianella approvata con D.C.C. n. 56 del 30.012.2015 con accordo di pianificazione di cui all'art. 21 e successivi della L.R. 1/2005 tesa a ridurre le previsioni edificatorie dell'intera area.

Nell'ambito della prima variante urbanistica sono state aggiornate le indagini geologiche a corredo degli strumenti di pianificazione sulle quali il Genio Civile di Bacino Toscana Sud Opere Marittime Sede Siena con propria nota prot n. 6030 ha espresso il seguente parere: *"in riferimento alla direttiva di cui al DPGR53R/11, con la presente si comunica l'esito positivo del controllo con la prescrizione riferita agli interventi di Manutenzione/Restauro/Ristrutturazione in pericolosità idraulica I3 per la previsione D1 (il Piano , di adottare gli accorgimenti necessari nel rispetto del punto m) par. 3.2.2.1. Si rende inoltre necessario, fare riferimento all'art. 9 comma 3 del DPGR53R/11 per gli interventi oggetto di variante di cui a pag. 14-15(modifica da B2a B1) e pag. 20 (intervento D1) della "Integrazione alla relazione generale (Elaborato Doc. 1") in quanto le indagini geologico tecniche non sono state adeguate ed aggiornate alla direttiva del DPGR53R/11"(Allegato1).*

A seguito di suddetto, in sede di approvazione definitiva, furono stralciate le modifiche proposte al punto: 1.7 ed 1.13.

Per mero errore, le restrizioni del parere del Genio civile furono applicate, in sede di controdeduzione, anche alla previsione di cui al punto 1.10, oggetto della presente variante.

Con D.G.C. n. 79 del 18.06.2015 il comune di Gaiole in Chianti, dopo aver provveduto ad effettuare una ricognizione dei beni ed immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, ha approvato l'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione e dismissione inserendovi il fabbricato sito in loc. San Regolo identificato al catasto fabbricati del comune di Gaiole in Chianti al foglio n.128 part.IIa 78 ,attualmente classificato in zona FH (zone omogenee F per attrezzature ed impianti di interesse generale – sociali, culturali, ricreative ...).

Con successiva D.C.C. n. 29 del 30.06.2015 il Comune di Gaiole in Chianti ha approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 c. 1 del D.L. 122/2008 con. In legge n. 133/2008 dando atto che, per l'immobile di cui trattasi, è previsto il cambio di destinazione in zona B1 " zona residenziale satura".

Sebbene il comma 2 dell'art. 58 del D.L. 122/2008 con. In legge n. 133/2008 preveda che l'inserimento nel piano delle alienazioni comporti:

- 1) La classificazione degli immobili come patrimonio disponibile venendo meno il rapporto di strumentalità di quei beni rispetto ai propri fini istituzionali;
- 2) La destinazione urbanistica;

con la sentenza della Corte Costituzionale n. 340/2009 è venuto meno l'effetto di variante automatica originariamente associato dall'articolo citato alla delibera di approvazione del piano delle alienazioni..

La Corte Costituzionale ha infatti, dichiarato incostituzionale la previsione che la delibera di Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisca variante allo strumento urbanistico generale ed ancora che la variante in quanto relativa a singoli immobili, non necessiti di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle provincie e regioni.

Ne consegue che con la delibera di approvazione del piano delle alienazioni resta salvo l'effetto del piano di riclassificazione dei beni come beni del patrimonio disponibile e di indicazione della particolare destinazione urbanistica del bene.

L'effettiva variazione della destinazione urbanistica, secondo le indicazioni del piano delle alienazioni, necessita dunque dell'espletamento delle ordinarie procedure di variante.

2. OBIETTIVI e CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto ha la finalità di recepire le indicazioni del piano delle alienazioni e mutare la destinazione urbanistica dell'area, sita in loc. San Regolo, classificata in zona "FH per impianti sociali, culturali" secondo le procedure di cui alla L.R. 65/2014 (allegato 1bis).

Detta variante non introduce alcuna modifica alla normativa vigente, approvata con delibera C.C. n.2 del 04.03.2015, ovvero previsioni che comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

L'area e l'immobile interessati dal cambio di zonizzazione da FH "Per impianti sociali e culturali" a B1 "zona residenziale satura" sono identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti al foglio 128 part.lla 76 (allegato 2) e sono situati in loc. San Regolo all'interno del perimetro dell'area urbanizzata così come definita all'art. 224 della L.R. 65/2014 (allegato 3). L'area risulta edificata (allegato 4), soggetta a vincolo paesaggistico, istituito con D.M. 143/1973 (allegato 5) ed interna all'aggregato di San Regolo, così come delimitato nella scheda 063 dell'Atlante del PTCP vigente (allegato 6).

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 della L.R. 65/2015 la variante in oggetto, riguardando una modifica di zonizzazione all'interno dell'area urbanizzata, è riconducibile alla tipologia semplificata pertanto, a seguito dell'adozione, si provvederà a pubblicare sul BURT il relativo avviso, dandone contestualmente comunicazione alla Regione ed alla Provincia. Gli atti saranno resi accessibili sul sito istituzionale del comune e gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso tale termine si procederà nei termini stabiliti dal combinato disposto del comma 3 dell'art. 32 della L.R. 65/2015 e dell'art. 21 della disciplina del PIT.

3. ASPETTI VALUTATIVI

L'area ha un'estensione di circa 784 mq ed è occupata da un edificio ad un unico piano di circa 180 mq di superficie coperta.

Tenuto conto della puntualità della variante, del fatto che si sostanzia nel semplice cambio di zonizzazione da FH "per attrezzature ed impianti di interesse generale – sociali, culturali, ricreative" a B1 "zona satura" e che ciò comporta solo il cambio della disciplina applicabile;

Considerato che a seguito di detta variante sull'area è applicato l'art. 9 anziché l'art. 25 delle NTA del RU appare opportuno procedere ad una lettura comparata dei due articoli al fine di valutare gli eventuali effetti sul contesto di riferimento.

L'art. 25 ammette oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la nuova edificazione (previa approvazione di un progetto da parte del Consiglio Comunale) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Se l'intervento è realizzato da soggetto pubblico, i parametri urbanistici sono commisurati alle effettive e documentate esigenze funzionali del servizio oltre che il rispetto delle norme di legge e dei valori ambientali ;
- Se l'intervento è realizzato da privato rispettano i seguenti parametri: if: 3 mc/mq, R.c. 0.33, Hmax: due piani fuori terra (che, rispetto allo stato attuale, significa un ampliamento della superficie coperta di ulteriori 80 mq , sopraelevazione di un piano, ampliamento volumetrico di circa 1500 mc pari a circa due volte l'esistente).

L'art. 9 , riguardando il tessuto abitativo concluso e consolidato, ed ammette esclusivamente gli interventi di:

- manutenzione ordinariae straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- Interventi pertinenziali(autorimessa ad uso privato nella misura del 20% dell'esistente),
- sostituzione edilizia senza aumento di volume fatta eccezione di quello determinato dalla sopraelevazione di 30 cm necessari per la realizzazione dei cordoli di consolidamento.

Da ciò si deduce che la norma in variante è più restrittiva di quella vigente e pertanto gli effetti ambientali, derivanti da una eventuale trasformazione, ridotti se non irrilevanti Ciò è ancora più evidente tenendo conto:

- l'area è all'interno di un tessuto urbanizzato circondata da villette ed edifici residenziali di recente realizzazione, ed è dunque già antropizzata;
- la variante non introduce previsioni che comportano maggior impegno di suolo rispetto alle norme vigenti;
- la disciplina dell'art. 9 delle NTA del RU è più restrittiva e tesa alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente oltre che del contesto di riferimento, anziché alla nuova edificazione;
- l'eventuale incremento di fabbisogno idrico determinato dalla destinazione residenziale può essere coperto, in parte, tramite l'adozione di misure e l'installazione di dispositivi atti alla conservazione, al risparmio , al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche attraverso la realizzazione di reti idriche duali, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, l'impegno di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato ecc... misure comunque già contenute nel rapporto ambientale redatto a corredo della variante puntuale al Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 2 del 04.03.2015 di cui questa previsione faceva parte;

- in prossimità dell'edificio è situata una postazione ecologica a servizio dell'intero nucleo e comunque l'incremento di produzione di rifiuti appare irrilevante;
- non sono previsti incrementi di traffico se non per un tempo ridotto e limitato legato all'eventuale cantierizzazione dell'area per l'esecuzione delle opere di trasformazione dell'immobile in civile abitazione;
- l'area è situata lungo la strada comunale e dunque non ha problemi di accessibilità;
- non è richiesto alcun adeguamento/trasformazione della viabilità esistente;
- dal punto di vista geologico non sono stati rilevati elementi critici (allegato 7)

Concludendo ed in sintesi:

- la modifica della destinazione urbanistica di questa area era stata oggetto di valutazioni e modifica nell'ambito della procedura di una variante puntuale al RU (quella approvato con D.C.C. n. 2 del 04.03.2015);
- L'area, per un mero errore materiale in sede di controdeduzioni, è tornata alla sua destinazione originaria con l'approvazione definitiva;
- La destinazione urbanistica finale prevista è zona B1 " residenziale saturata" dove sono ammesse, tramite intervento diretto, le seguenti categorie di intervento: la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2 della L.R. 1/2005, gli interventi pertinenziali e la sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 78 c. 1 lettera h della L.R. 1/2005 senza aumento di volume fatto salvo quello determinato dalla sopraelevazione di 30 cm per la realizzazione di cordoli di consolidamento all'imposta della copertura;
- Le trasformazioni ammesse hanno carattere puntuale ed interessano un'area di modeste dimensioni;
- L'edificio non risulta più strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e per questo è stato inserito nell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione e dismissione;

Richiamato l'art. 3 ter della L.R. 10/2010 così come modificata dalla L.R. n. 17 del 25.02.2016 che stabilisce: " nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportano modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta un'areazione motivata all'autorità competente la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"

Per tutto quanto ciò che precede si ritiene che detta variante sia riconducibile a detto caso essendo una variante che oltre a non comportare una modifica della disciplina di piano è già stato oggetto di valutazione nella precedente procedura di variante al RU come già ricordato .

4. VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA E DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

L'area ricade all'interno dell'aggregato a forma aperta (ex art. L8 c. 6) di San Regolo ed è classificato alla scheda 068 dell'atlante del PTCP (allegato 6).

Il PTC riconosce le aree pertinenziali degli aggregati quali capisaldi della rete paesaggistica di interesse provinciale conferendo agli stessi una rilevante importanza paesaggistica.

Il borgo di San Regolo sorge su un pendio ripido di mezza costa. La parte più antica si sviluppa intorno alla chiesa di San Regolo nella parte a monte , mentre a mezza costa , l'ungo l'asse della strada comunale, si estende la parte più nuova, prevalentemente residenziale, realizzata dal dopoguerra ad oggi.

La variante non introduce nuove previsioni espansionistiche ma consolida il tessuto esistente mutando la destinazione urbanistica dell'area in B1 "residneziale satura".

Tale variante non appare in contrasto con le politiche di tutela , valorizzazione, e conservazione contenuta nel PTCP ed in particolare con l'art. 13.11 comma 9, 10 ed11 della disciplina dello stesso PTCP che dispone:

- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse (la variante non comporta l'introduzione di previsioni di nuova edificazione);
- Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali(la disciplina di cui all'art. 9 delle NTA del RU agisce sul patrimonio edilizio esistente consolidando il tessuto presente nel contesto di riferimento)
- di dare la priorità al recupero e all'eventuale ampliamento degli edifici o manufatti esistenti privi di valore storico architettonico o documentale mal utilizzati/bili o sottoutilizzati (l'edificio di proprietà comunale è stato inserito nell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione e dismissione).

Per quanto riguarda le sistemazioni ambientali , la tutela di componenti signifcativi degli spazi di pertinenza si evidenzia che non si ravvisano elementi da tutelare o da conservare.

Le recinzioni e le sistemazioni hanno carattere urbano in coerenza con il contesto di riferiemnto.

Riguardo poi, alla coerenza di detta variante con il PIT, si evidenzia che la stessa appare in linea con la disciplina d'uso della scheda di ambito 10. Chianti ed in particolare con l'obiettivo 1 teso a

“tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario” in quanto la modifica della zonizzazione, comportando l’applicazione di una norma più restrittiva, concorre in maggior misura a:

- Mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale non introducendo nuove previsioni edificatorie e, intervenendo solo sull’esistente, in modo tale da non alterare l’integrità morfologica e percettiva del nucleo storico di san Regolo e più in lontananza del Castello di Brolio;
- Non alterare le visuali panoramiche ed i rapporti di intervisibilità esistenti;
- Non compromettere il valore storico /testimoniale o di carattere tradizionale del borgo storico in quanto la variante interviene in una zona di espansione edilizia di recente realizzazione
- Conservare la viabilità storica esistente. Infatti l’immobile è ben accessibile dalla strada comunale che attraversa tutto il borgo collegandolo con il castello di Brolio .

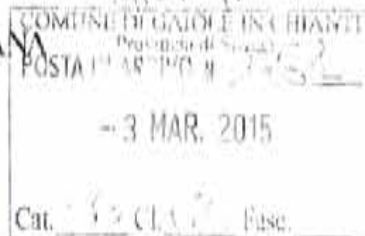
Quanto detto sopra va esteso anche ai fini della verifica con la disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ex art. 36 eò DLgs 42/2004 del PIT (allegato 8) ed in particolare al punto 3.c.4, 3.c.13 e 4.c.1, 4.c.2.

ALLEGATO 1

Esito del controllo sulle indagini geologiche a corredo della Variante puntuale al PS e RU
approvata con D.C.C. n. 2 del 04.03.2015



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale



Direzione Generale delle Politiche
ambientali, energia e cambiamenti climatici

Genio Civile di Bacino
Toscana Sud e Opere Marittime

Sede di Siena

AOO-GRT Prot. n. N.60.30
Da ritrasmettere nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del

Numero

Oggetto: PAI del Bacino Regionale Ombrone e DPGR 53R/11-Deposito n. 261/14 - Variante puntuale PS e RU di Gaiole in Chianti. **Comunicazione esito del controllo**

Al Comune di Gaiole in Chianti
53013 Gaiole in Chianti (SI)

In riferimento alla ns nota di richiesta integrazione del 19/01/15 prot. n. 11995 è pervenuta la documentazione integrativa in data 19/02/15 prot.42296 e in data 24/02/15 prot.46159.

Viste le istruttorie svolte dal presente ufficio si comunica parere favorevole all'aggiornamento di quadro conoscitivo del PAI del Bacino Ombrone e si ritiene di poter valutare il presente atto urbanistico sostanzialmente coerente con le norme del PAI.

In riferimento alla direttiva di cui al DPGR53R/11, con la presente si comunica l'esito positivo del controllo con la prescrizione, riferita agli interventi di Manutenzione/Restauro/Ristrutturazione in pericolosità idraulica I3 per la previsione D1 (Loc. Il Piano), di adottare gli accorgimenti necessari nel rispetto del punto m) par. 3.2.2.1.

Si rende inoltre necessario, fare riferimento all'art.9 comma 3 del DPGR53R/11 per gli interventi oggetto di variante di cui a pag. 14 -15 (modifica da B2 a B1) e pag 20 (intervento D1) della "Integrazione alla relazione generale" (Elaborato Doc.1a) in quanto le indagini geologico tecniche non sono state adeguate ed aggiornate alla direttiva del DPGR53r/11.

Si ricorda infine di inviare allo scrivente ufficio i files in formato shp delle nuove perimetrazioni delle aree di pericolosità PFE, PFME, PIME, PIE e di pertinenza fluviale per l'aggiornamento del PAI Ombrone.

Avviso per gli effetti di cui alla L.241/90 e alla L.R. n. 99/95, si comunica che la struttura dirigenziale responsabile è l'Ufficio e che il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Geol. Raffaella Neri (tel. 0577228926).

Per eventuali informazioni rivolgersi alla Dott.ssa Geol. Elena Calosci (tel. 0577228924) per gli aspetti geologico-tecnici o all'Ing. Sica Battelli (tel.0577228932) per gli aspetti urbanistici.

Il Dirigente Responsabile
Ing. Francesco Pistone

ALLEGATO 1bis

Estratto RU stato vigente e stato variato – San Regolo

STATO VIGENTE



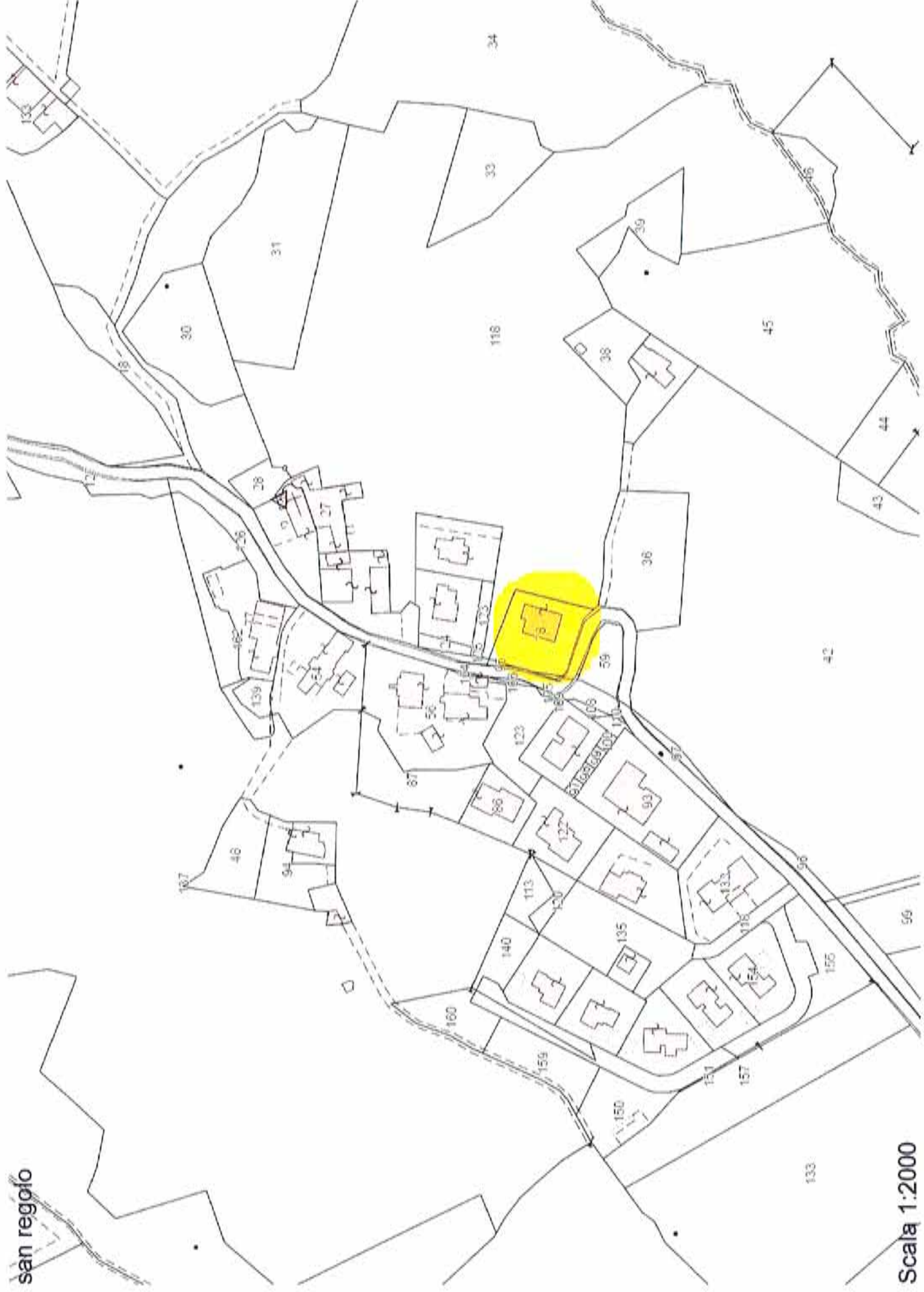
STATO MODIFICATO



ALLEGATO 2

Planimetria Catastale scala 1: 2000

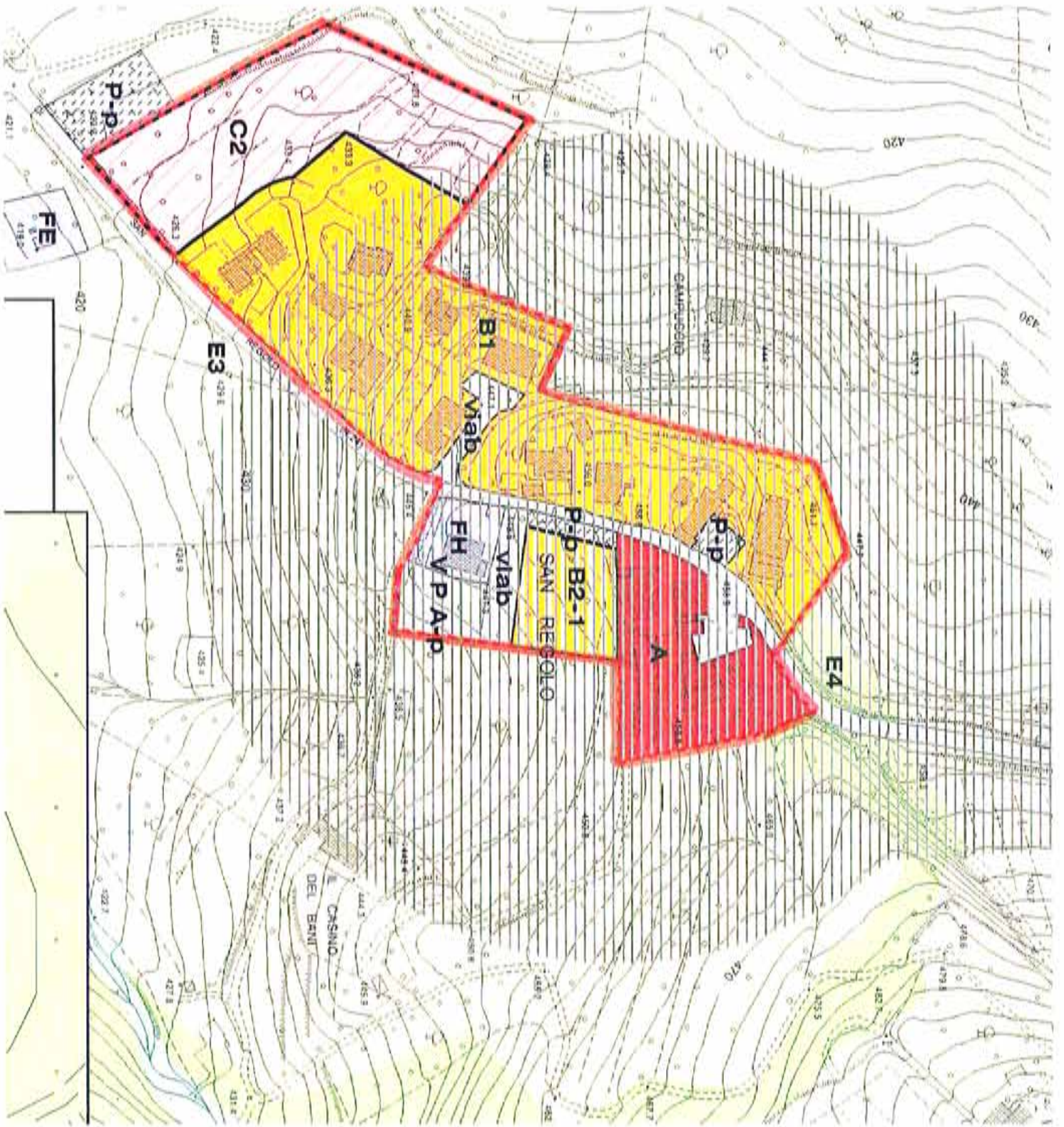
san regolo



Scala 1:2000

ALLEGATO 3

Estratto RU vigente ed individuazione area urbanizzata ex art. 224 L.R. 65/2014



Legenda

ZONE OMOGENEE A

 A - Agglomerati urbani di carattere storico, antico e di particolare pregio ambientale

ZONE OMOGENEE B

 B1 - Zone casare

 B2 - Zone di completamento

ZONE OMOGENEE C

 C - Zone di espansione

ZONE OMOGENEE D (per attività produttive)

 D1 - Industriale, artigianale, commerciale

 D2 - Commerciale

 D3 - Per attività ricettive

 D4 - Per attività estrattive

 D5 - Per attività di recupero ambientale

ZONE OMOGENEE E (rurali)

 E1 - Fondovalle montabile

 E2 - Fondovalle escluso

 E3 - Collina e montagna coltivate

 E4 - Aree boscate


SERVIZI

 SA - gestite per le telecomunicazioni

 SB - per la distribuzione di carburanti

 SP - Aree pubbliche

ZONE OMOGENEE F (per attrezzature ed impianti di interesse generale)

 FA - religiose
FB - amministrative
FC - museali e simili (archivi, biblioteche, gineceche, attrezzature per lo spettacolo)
FD - annoiata
FE - residenziale
FF - per la pubblica sicurezza e la protezione civile
FG - postazioni fino al sobborgo
FH - sociali, culturali, ricreative
FI - ZAPPALÀ
FJ - per istruzione superiore ed universitaria
FK - dimenziali

VERDE PUBBLICO

 VPA - Verde pubblico esistente (giardini e parchi pubblici)

 VPA-p - Verde pubblico di progetto (giardini e parchi pubblici)

 VPS - Verde pubblico esistente (attrezzature sportive)

 VRE - Verde pubblico elementare esistente

 VRE-p - verde pubblico elementare di progetto

 VS - verde pubblico di arredo stradale esistente

 VS-p - Verde pubblico di arredo stradale di progetto


 V_g - Verde privato

PARCHEGGI

 P - Area a parcheggio esistente

 P-p - Area a parcheggio di progetto

VIABILITA'


 VAB - Viabilità esistente

 VAB-p - Viabilità di progetto

SPAZI PER LA VITA SOCIALE

 SR - Spazi pubblici di relazione

* Interventi una - tantum

 perimetro dell'area urbanizzata definita ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

ALLEGATO 4

Documentazione fotografica di inquadramento







Vista da strada della Grotta (SC n. 25)



ALLEGATO 5

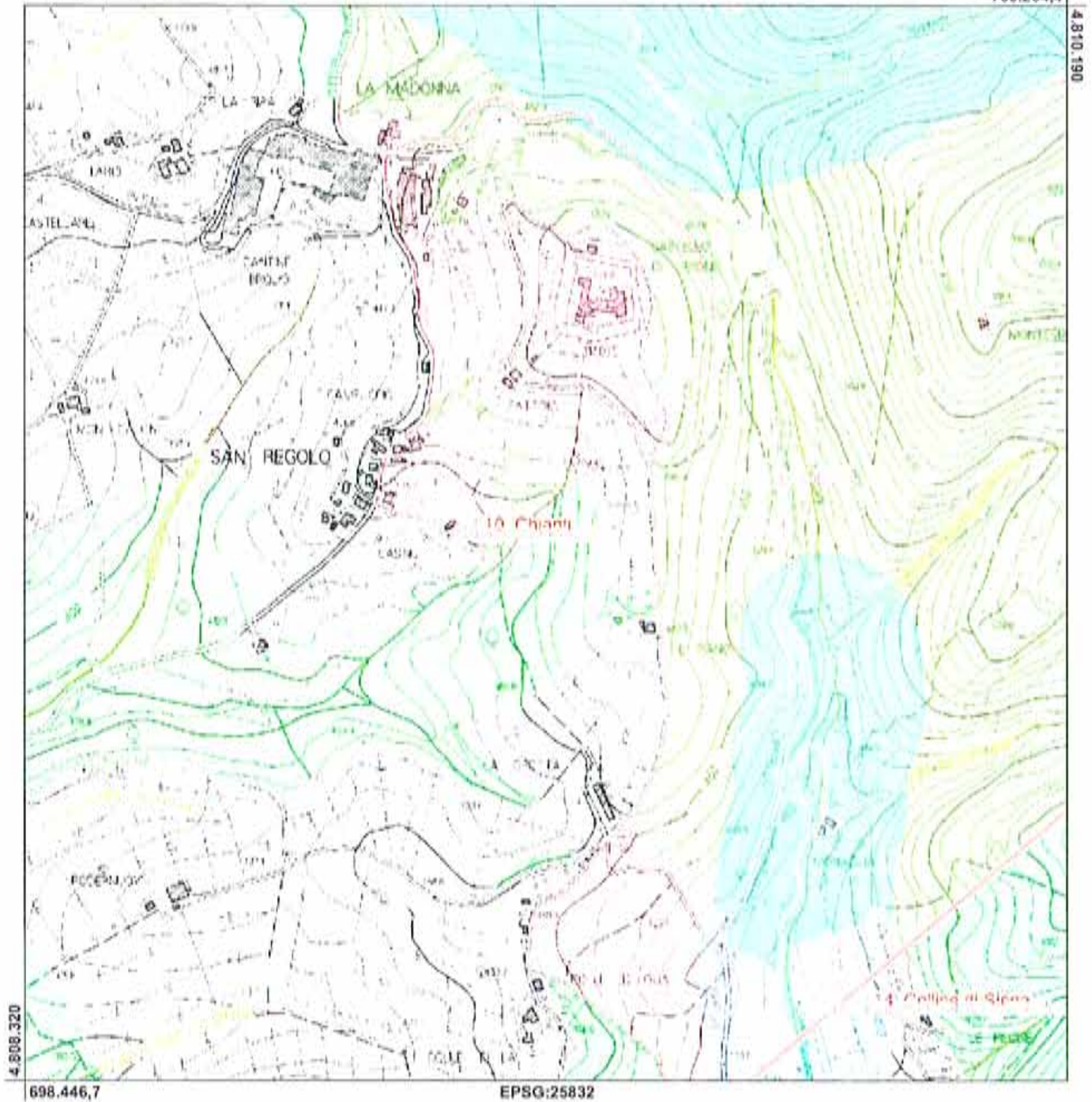
Estratto PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :10,000

700.264,4





SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

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

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

**ZONE DI MELETO E GASTAGNOLI
SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE
DI GAIOLE IN CHIANTI**

CODICE REGIONALE: 9052027
CODICE MINISTERIALE: 90528
GAZZETTA UFFICIALE: N. 114 DEL 4 MAGGIO 1973

PROVINCIA: SIENA
COMUNE: GAIOLE IN CHIANTI

GIUGNO 2012



SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO*

A	nord: si parte dal Podere la Massa, sul confine di provincia verso sud-ovest in linea retta col Poggio a Barberi fino ad incontrare il limite nord del centro abitato di Gaiole alla quota 367
B	da tale punto si segue la Strada Statale che da Gaiole conduce a Siena fino all'incrocio con la strada di Radda in località Molinlungo a quota 323
C	da qui in linea retta in direzione ovest fino all'incrocio con la strada degli abitati di Lecchi ed Ama
D	ad ovest, sempre da quell'incrocio, si prende la strada che conduce a S. Paolo in Rossi
E	dal paese di s. paolo si segue la vicinale per il Podere Molinuzzo
F	e poi ancora verso sud, fino alla quota 308 del Torrente Arbia
G	si discende il torrente arbia che in questo tratto è anche confine di comune fino alla quota 283
H	da tale punto in linea retta verso est, passando per il Podere Pergoline fino ad incrociare la Strada Statale per Montevarchi
I	si risale tale strada verso nord fino all'incrocio con la strada per Brolio
L	e si segue tale strada fino alla località la Madonna di Brolio
M	da tale punto si confina verso est con il limite del precedente vincolo relativo alla zona circostante il castello di Brolio, di cui al decreto ministeriale 22 agosto 1966, fino a riprendere la strada vicinale che passa per il Podere Piano ed il Podere la Grotta
N	oltrepassato il vicino incrocio verso il podere colle, si prosegue la strada vicinale per Chiesamonti fino ad incontrare il confine di comune
O	si segue tale confine verso est fino ad incontrare il confine di provincia in corrispondenza del Torrente Ambrella a quota 326
P	da tale punto verso nord si segue il confine di provincia, pervenendo nuovamente al podere la massa inizialmente citato

NOTE

Tratto D: il toponimo "San Paolo in Rossi", presente nella cartografia IGM, risulta essere in CTR "San Polo in Rosso".

Tratto E: il toponimo "Podere Molinuzzo", presente nella cartografia IGM, risulta essere in CTR "Podere Molinaccio".

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

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

TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 5 APRILE 1973

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site in comune di Gaiole in Chianti.

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

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

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza dell'11 ottobre 1971, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le località Meleto e Castagnoli site nell'ambito del territorio comunale di Gaiole in Chianti;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Gaiole in Chianti;

vista l'opposizione presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, dal sindaco di Gaiole in Chianti, è da respingere;

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

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché interessa una zona del Chianti, particolarmente qualificata sia in senso ambientale che paesistico. L'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, che con i loro valori tradizionali si ritengono degni di particolare tutela e salvaguardia;

decreta:

le zone di Meleto e Castagnoli site nel territorio del comune di Gaiole in Chianti hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tale zone sono delimitate nel modo seguente: a nord si parte dal Podere la Massa, sul confine di provincia verso sud-ovest in linea retta col Poggio a Barberi fino ad incontrare il limite nord del centro abitato di Gaiole alla quota 367. Da tale punto si segue la strada statale che da Gaiole conduce a Siena fino all'incrocio con la strada di Radda in località Molinlungo a quota 323. Da qui in linea retta in direzione ovest fino all'incrocio con la strada degli abitati di Lecchi ed Ama. Ad ovest, sempre da quell'incrocio, si prende la strada che conduce a S. Paolo in Rossi, dal paese di S. Paolo si segue la vicinale per il Podere Molinuzzo e poi ancora verso sud, fino alla quota 308



TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO NELLA G.U.
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI SIENA

L'anno millenovecentosettantuno 1971, il giorno 11 del mese di ottobre, a seguito di regolare convocazione, si è riunita alle ore 10, presso la sede della soprintendenza ai monumenti per le Province di Siena e Grosseto in Siena, via di Città, 140, la commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena, per discutere il seguente

Ordine del giorno:

(Omissis).

3) GAIOLE IN CHIANTI- Proposta di vincolo zone di Meleto e Castagnoli.

Il presidente della commissione illustra le zone da sottoporre al vincolo, che vengono così delimitate:

a nord si parte dal podere La Massa, sul confine di provincia verso sud-ovest in linea retta col Poggio a Barberi fino ad incontrare il limite nord del centro abitato di Gaiole alla quota 367. Da tale punto si segue la strada statale che da Gaiole conduce a Siena fino all'incrocio con la strada di Radda in località Molinlungo a quota 323. Da qui in linea retta in direzione ovest fino all'incrocio con la strada degli abitati di Lecchi ed Ama. Ad ovest, sempre da quell'incrocio, si prende la strada che conduce a S. Polo in Rosso, dal paese di S. Polo si segue la vicinale per il podere Mulinizzo e poi ancora verso sud, fino alla quota 308 del torrente Arbia, si discende il torrente Arbia che in questo tratto è anche confine di comune, fino alla quota 283. Da tale punto in linea retta verso est, passando per il podere Pergoline fino ad incrociare la strada statale per Montevarchi. Si risale tale strada verso nord fino all'incrocio con la strada per Brolio e si segue la strada fino alla località La Madonna di Brolio. Da tale punto si confina verso est con il limite del precedente vincolo relativo alla zona circostante il castello di Brolio, di cui al decreto ministeriale 22 agosto 1966, fino a riprendere la strada vicinale che passa per il podere Piano ed il podere La Grotta. Oltrepassato il vicino incrocio verso il podere Colle, si prosegue la strada vicinale per Chiesamonti fino ad incontrare il confine di comune. Si segue tale confine verso est fino ad incontrare il confine di provincia in corrispondenza del torrente Ambrella a quota 326. Da tale punto verso nord si segue il confine di provincia, pervenendo nuovamente al podere La Massa inizialmente citato.

La commissione, pertanto, a maggioranza (contrario il sindaco) propone l'apposizione del vincolo.

(Omissis).

ALLEGATO 6

Estratto Atlante del PTCP – scheda n 063 A

ALLEGATO 7

Estratto Carta Geomorfologica, idraulica e relative pericolosità

Estratto RU carta geomorfologica: struttura antropica che impedisce l'osservazione degli elementi geologici e geomorfologici



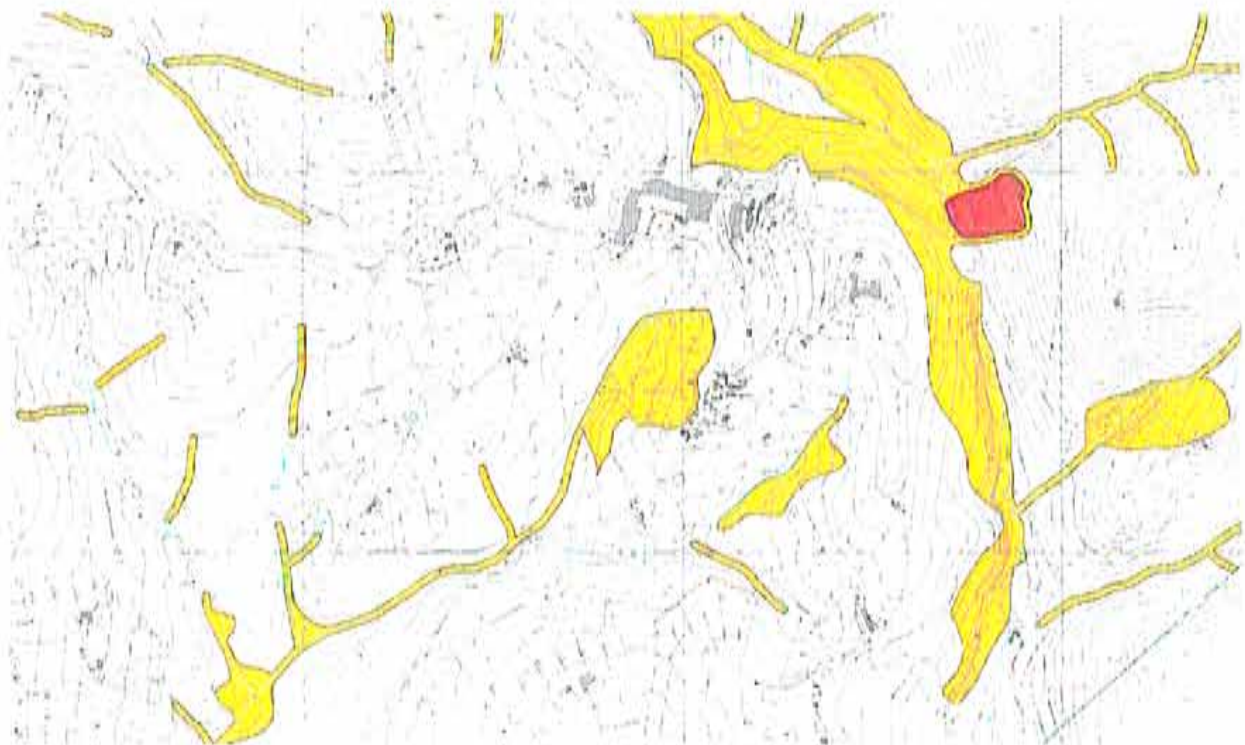
Estratto RU carta idraulica: L'edificio ricade in area sensibile di classe 2



Estratto RU carta pericolosità idraulica: bassa I.1



Pericolosità geologica : mediaG.2



ALLEGATO 8

Estratto PIT disciplina SEZIONE 4

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Regione Toscana

sezione 4

art.136
D.Lgs. n.
42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Ministero
dei Beni e delle
Attività Culturali
e del Turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Passaggio	Tipologie art. 136 D.Lgs. 42/04
9052027	90528	9052027_ID	D.M. 05/04/1970 G.U. 114 del 1973	SI	Gaiole in Chianti	7037,02	10 Chianti	a b c d
denominazione		Zone delle località Meleto e Castagnoli site in comune di Gaiole in Chianti.						
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché interessa una zona del Chianti, particolarmente qualificata sia in senso ambientale che paesistico. L'esistenza di antichi caratteristici insediamenti abitati come Bartischio, Castagnoli, Loci, S. Sano, nonché antiche pievi e castelli inseriti nel peculiare contesto rurale e boscoso nel cuore del Chianti, le innumerevoli tipiche case rurali distribuite armoniosamente nell'intera zona, configurano quadri e scorci panoramici di notevole valore anche da un punto di vista estetico e ambientale, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, che con i loro valori tradizionali si ritengono degni di particolare tutela e salvaguardia.						

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	
Struttura idrogeomorfologica	<p>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</p>		<p>Permanenza dei valori geomorfologici dei rilievi.</p>
Geomorfologia	<p>L'area del vincolo, plasmata dai rilievi strutturali della dorsale Chianti-Valona, prevalentemente composta da rocce sedimentarie, a livello geomorfologico è suddivisa in due parti. Ad est si stagliano i rilievi montani, compresi tra i 500- 900 mt. s.l.m., formati da Macigno (flysch prevalentemente arenacei) e dalle calcaremi della Scaglia Toscana (Calcareni di Dudda e di Montegrossi); ad ovest i rilievi degradano da 500 mt. s.l.m. a quote più basse, formando colline costituite dalla Formazione di Monte Morello ("Alberese", flysch prevalentemente calcareo-marnosi).</p>		
Idrografia naturale	<p>Torrenti Massellane, Ambra e Ambretta.</p>		
Idrografia artificiale	<p>Presenza di piccoli invasi artificiali.</p>		
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	<p>Boschi.</p>	<p>Continua matrice forestale con querceti e boschi di sclerofille con importanti nuclei di boschi mesofili (castagneti). Presenza di arbusti di interesse conservazionistico (uliveti), ecosistemi fluviali e torrentizi, ed importanti e relativi aree prative e pascolive... ed agroecosistemi tradizionali.</p>	<p>Abbandono e successiva chiusura di area agricole e pascoli, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico (in particolare avifaunistico). Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale.</p>
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, SIC Natura 2000)	<p>Zona dei Chianti qualificata sia in senso ambientale che paesistico.</p>	<p>SIR/SIC 88 "Monti dei Chianti" caratterizzato dalla presenza di boschi di latifoglie (amofite) centine e roveselle) e mesofille (prevalentemente castagneti), ecosistemi fluviali di interesse conservazionistico, castagneti da frutto di particolare interesse paesistico e naturalistico.</p>	<p>Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità. Perdita di castagneti da frutto, per abbandono e filippologia. Rischio di incendi Processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e pascolivi e realizzazione di vigneti specializzati.</p>
Struttura antropica			
Inseggimenti storici	<p>Antichi insediamenti: Barbischio, Castagnoli, Leochi, S. Sano e tipiche case rurali, piani e castelli.</p>	<p>L'articolato sistema di centri rurali, aggregati e comunità agricole, distribuito sui casumi collinari e lungo i crinali, si sviluppa in epoca medioevale intorno a plevi, suffraganee e castelli. Un insediamento di tipo accentrato che si amplia e si complica nel rinascimento quando il castello/Villa-fattoria diviene il centro economico-amministrativo della grande proprietà fondiaria, cui fa riferimento il sistema del podere e la casa colonica. I principali riferimenti insediativi sono, quindi, le plevi di San Polo in Rosso e San Vincomi, i castelli di Montalupo e Campi, i castelli/villa-fattoria di Melego, S. Martino al Vetto e Ama oltre agli aggregati di Barbischio, Castagnoli, Sordia, Nusenna, Fialti, Leochi e San Sano.</p>	<p>Tutti gli elementi che compongono il sistema insediativo, dagli aggregati di Barbischio, Castagnoli, Leochi, S. Sano ai piccoli borghi rurali, dai castelli-villa-fattoria alle singole case coloniche, sono ancora caratterizzati da un patrimonio edilizio di grande valore, nonostante siano stati investiti da processi di rinnovamento e recupero sia a fini agrituristici che residenziali. Le intense espansioni di tipo residenziale e produttivo intorno a Gaiole hanno dato vita, nel fondovalle, a fenomeni di dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali e tendono a realizzare ed occupare i versanti collinari a maggiore panoramicità. Si segnalano incrementi volumetrici di edifici e aggregati colonici con cambio di destinazione d'uso, quali residenze, seconde case o agriturismi, che mutano i caratteri storici delle aree perimetrali. Olivo e vite costituiscono ancora le colture caratteristiche dell'area di vincolo. Tuttavia, la conversione produttiva avvenuta in campo agricolo ha mutato le loro forme di coltivazione rispetto alla tradizionale coltura promiscua che la vedeva consociata. Negli ultimi decenni sono stati realizzati alcuni grandi impianti di vigneto specializzato con dilatazione della maglia agraria, cancellazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e del cono di vegetazione non colturale (siepi, filari), e drastica semplificazione della rete scolaria. Gli impianti viticoli</p>
Inseggimenti contemporanei			
Viabilità storica	<p>Viabilità principale e secondaria, podere e interpodere di impianto storico caratterizzata dalla forte aderenza alla morfologia dei luoghi minore e podereale. La S.S. N°484 del "Castello di Brolio" e la S.P. N°114 "Traversa del Chianti".</p>		
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

	<p>Elementi tradizionali caratterizzanti il paesaggio agrario dell'area soggetta a vincolo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la relazione tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, che storicamente vedeva le colture legnose (oliveti, sentinelle arboree) disposti attorno ai plessi insediativi in una maglia agraria generalmente fitta e articolata. Tale relazione è ancora leggibile nella gran parte dell'area vincolata, dove i nuclei insediativi sono sempre immersi nel tessuto dei coltivi che ha generalmente conservato una corona di oliveti in assetto tradizionale attorno all'abitato; - la presenza di colture legnose tradizionali come olivi e seminativi arborei tenzati dall'alto valore paesaggistico e testimoniale (nei pressi di Poggio a Pesine, Casanova di Ama, Ama, San Polo in Rosso, Pian del Cappellano, Lecci, Montelucco a Lecci, Ruffinè); - il rapporto tra copertura boschiva e terreni delle pendenze accentuate o scarsamente vocati all'uso agricolo per altitudine, associazione, composizione del suolo, che sono storicamente occupati dal bosco; - le residue isole di coltivi ancora presenti nel bosco, di alto valore testimoniale, paesaggistico ed ecologico. 	<p>contemporanei hanno in certi casi alterato il rapporto morfologico-percettivo tra tessuto dei coltivi e nuclei insediativi un tempo caratterizzante il paesaggio collinare di quest'area. Un altro elemento di rischio è rappresentato dall'abbandono delle residue coltivazioni tradizionali come l'olivo e delle relative sistemazioni idraulico-agrarie che vengono invase dalla vegetazione spontanea e dal bosco.</p>
<p>Paesaggio agrario</p>	<p>Alla quota altimetricamente più elevata, caratterizzate da una continua copertura forestale di boschi quercini con limitati brani di castagno da frutto, si aprono "risolte" di coltivazioni di tipo tradizionale connesse all'insediamento storico (Santia, Nusenna, Fiani, San Vincenzo, Lina, Montefanelli, Velle) con sistemazioni di muri a vista e tenzamenti. Insule che si fanno sempre più ampie, fino ad occupare interi versanti collinari, non meno che si scende di quota come sull'ormale Barbachis-C. al Vento e Ruffinè- Castagnoli-San Martino al Vento. La presenza della coltura promiscua si estende ulteriormente a forgiare interi sistemi di crinale sui rilievi dove domina l'Albarese, come nella zona tra San Polo in Rosso, Poggio San Polo, Adina, Casanova, Ama, Monteboni, Lecci, Montelucco e San Sano. Qui ancor oggi si rileva la permanenza, non episodica, dei coltivi arborei tradizionali (soprattutto olivi), delle sistemazioni idraulico-agrarie a tenzati, della viabilità storica spesso mantenuta nelle sezioni originarie coi muretti a secco. Si evidenzia, quindi, in tutta l'area di vincolo l'eccezionale continuità del rapporto di integrazione tra aree agricole, sistemazioni idraulico-agrarie e sistema insediativo.</p>	
	<p>Il paesaggio dell'area soggetta a vincolo è articolato in due parti: quella orientale, interamente coperta dal bosco ed eccezione di piccolissime isole di coltivi per lo più abbandonati, un tempo inseriti all'interno di ben più ampie porzioni di tessuti colturali; e la parte occidentale caratterizzata dalla presenza di vigneti specializzati e dall'associazione tra oliveti e vigneti con rarefatte inserzioni di altre colture come seminativi o piccoli appezzamenti a coltura promiscua, relitti dell'organizzazione paesistica storica.</p> <p>Elementi di valore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le residue isole di coltivi ancora presenti nel bosco, di alto valore testimoniale, paesaggistico ed ecologico; - i tessuti colturali composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti; - la relazione tra tessuti colturali e insediamenti storici, storicamente caratterizzanti il paesaggio agrario, che si è 	

		<p>largamente conservata malgrado siano mutati gli assetti culturali.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia paesaggistica nei pressi di Riefine, San Martino al Vento, Montelucco di Leochi, Leochi, Bellano, Brocciano, Castagnoli, San Martino al Vento, San Polo in Rosso, Ira Ama e Poggio a Pessine. Qui la maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora fitta e con un buon grado di complessità interna data da varietà culturale, forme e confini dei campi morbide e articolate. - dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di culture e sistemazioni del terreno tradizionali. - alcuni vigneti di nuovo impianto (come quelli della fattoria di Ama) che, diversamente da quelli di dimensione più ampia, tentano di inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario mantenendo una dimensione contenuta degli appezzamenti, interrompendo la continuità delle pendenze con muri e scarpate, mirando al conseguimento di un buon livello di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data da siepi, filari, vegetazione di contorno. 	
Elementi della percezione			
<p>Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>Strade di valore paesaggistico</p>	<p>Punti di vista accessibili al pubblico con visuali verso scordi panoramici di valore estetico e ambientale.</p>	<p>Eccezionali visuali panoramiche, si aprono lungo tutta la visibilità, soprattutto nei tratti di canale e nei pressi dei principali insediamenti.</p>	<p>Sostanziale permanenza del valore nonostante la presenza di filari.</p>

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

Struttura del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1 - Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - litologia naturale - litografia artificiale <p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico 	<p>2.a.1. Conservare la qualità e la continuità degli ecosistemi forestali.</p> <p>2.a.2. Conservare la naturalità degli ecosistemi fluviali e mantenere i naturali ambienti aperti e pascolivi ed i caratteristici agroecosistemi tradizionali.</p>	<p>2.b.1. Individuare i boschi di matrice storica con particolare attenzione ai castagneti da frutto.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco, anche attraverso interventi mirati ad incrementare la naturalità degli impianti di confine; - promuovere e incentivare il recupero dei castagneti da frutto di matrice storica; - promuovere e incentivare il mantenimento dei residui ambientali aperti e pascolivi al fine di evitare l'avanzamento del bosco; - attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione fitociale. 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli ecosistemi forestali, con particolare attenzione ai castagneti da frutto.</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza strutturale delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>
<p>2.a.3. Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIPSIC 88 "Monti del Chianti".</p>	<p>2.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano l'applicazione delle principali misure di conservazione relative al SIPSIC 88 "Monti del Chianti" indicate nella specifica norme in materia.</p>	<p>2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIPSIC.</p>	<p>2.c.3. Non sono ammessi interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti.</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto spogliato/arboreo e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interne e aree di servizio ad esse funzionali; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza parchi, giardini storici e di sistemazioni delle pertinenze originali o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi viari; - in presenza di un residuo originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Ville/storici contemporanei - Ville/storici contemporanei, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.1. Tutelare i caratteri morfologici, spologici, architettonici delle ville-fattorie (quali Meleto, S. Marino al Vento e Ama), nonché il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica (ivi incluse le case coloniche e aggregati rurali).</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, spologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, relativi parchi e giardini storici e le case coloniche di valore storico; - l'ambito di pertinenza (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente integrate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchie, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le sistemazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, spologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consistenza dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, sottori, recinzioni e solemature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di 	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto spogliato/arboreo e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interne e aree di servizio ad esse funzionali; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza parchi, giardini storici e di sistemazioni delle pertinenze originali o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi viari; - in presenza di un residuo originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.2. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente</p>	

	<p>Vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza. - nelle aree di pertinenza delle ville-storie, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica. - nelle aree di pertinenza delle case coloniche e aggregati rurali orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico rurale. 	<p>consolidato, non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.3.1. Gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un recede originario o comunque storico, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi funzionali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - il recupero e il mantenimento della visibilità storica. 	<p>3.3.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intimo territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano o impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento; - siano conservati i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nell'andamento che nel trattamento del sottotetto, i manufatti presenti e il sistema del verde; - in presenza di un recede originario o comunque storico, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi funzionali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<p>3.3.3. Individuare i castelli, i nuclei storici e le pievi e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da includersi quale area fortemente interrelata al bene, mediocismo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente su quello funzionale;</p> <p>3.3.4. Riconoscere i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli, dei nuclei e delle pievi nella loro relazione con il contesto paesaggistico.</p> <p>3.3.5. Definire strategie, misure e regole disciplinative volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei castelli, nuclei storici e pievi; - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del nuovo con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei castelli, nuclei e pievi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico e dell'intervisibilità tra castelli, nuclei e pievi, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contenente. 	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.3.3. Individuare i castelli, i nuclei storici e le pievi e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da includersi quale area fortemente interrelata al bene, mediocismo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente su quello funzionale;</p> <p>3.3.4. Riconoscere i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli, dei nuclei e delle pievi nella loro relazione con il contesto paesaggistico.</p> <p>3.3.5. Definire strategie, misure e regole disciplinative volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei castelli, nuclei storici e pievi; - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del nuovo con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei castelli, nuclei e pievi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico e dell'intervisibilità tra castelli, nuclei e pievi, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contenente. 	<p>3.3.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Gaiole a condizione che siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale.</p> <p>3.3.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama urbana storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i costi e i benefici visivi (fondali, panorami e skyline); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi 	<p>3.3.1. Tutelare l'insediamento storico di Gaiole in Chianti mantenendo la leggibilità di impianto.</p> <p>3.3.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturali il paesaggio, concorrendo alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>

	<p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cronologici e tipologici coerenti con la tradizione dei luoghi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - garantire la qualità paesaggistica attraverso interventi di recupero e riqualificazione delle zone compromesse relative a espansioni non correttamente inspite nel contesto; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - impedire la realizzazione di nuovi insediamenti che possano compromettere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, pertinenza, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche, mantenendo i segni identitari degli elementi generazionali storici dell'insediamento (vibilità e torrenità); - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 	<ul style="list-style-type: none"> - infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramata; - le eventuali nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario.</p>	<p>3.b.8. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.9. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri morfologici, morfologici e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agraria. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della visibilità poderalo e interpoderalo, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di contorno); - le sistemazioni idraulico-agrarie (loggionamenti, lunette, terrazzamenti, equitocci, soffine, fossi, ...) con particolare riferimento a quelle ancora funzionali; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale. <p>3.b.10. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.11. Riconoscere, all'interno delle superfici boschive, le isole di coltivo.</p> <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p>	<p>3.c.8. Gli interventi incidono sull'assetto morfologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto morfologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della visibilità interpoderalo 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 bonificazione dell'uso del copresso e l'ulteriore di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'insediamento di nuove siepi, fasce boschive e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica pressente (invelamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - siano assicurate che gli interventi di sistemazione idraulico-agraria siano coerenti con il contesto rurale. <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate

	<ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare il mantenimento degli assetti agrari tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - mantenere ed incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o interclusi), per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - evitare cioè la monofunzionalità di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari connessi l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o funzione pubblica del paesaggio. 	<p>letta 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'intervento, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assicurando la monologia del terreno limitando gli interventi di stancaimento. <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di stancaimento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.11. Nella progettazione delle cartine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui ornati e nelle aree ad elevata intrinseca, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificabili.</p>
<p>3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, e territorio aperto.</p> <p>3.b.13. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/typologici (gerarchie, geometria, tracciato...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di contesto di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regolazione/definizione volta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circosvalcatori, innesti sul tracciato storico ecc; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/typologici, le opere d'arte e i manufatti di contesto di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (orti, ville, corti, monasteri, nuclei, ...) e i luoghi aperti; - salvaguardare la visibilità minore, le strade vicinali, poderali e campesini, nonché la fruibilità delle fasce fluviali e delle aree boschive al fine di valorizzare i beni paesaggistici presenti. 	<p>3.c.11. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intero lembo, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti alimetri (letta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di contesto (piazze, edifici, marginelle, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di contesto di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di betvedere non comprometta i caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/typologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i conetti agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/typologici della viabilità storica, garantendo l'invisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia. 	<p>3.c.11. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.13. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/typologici (gerarchie, geometria, tracciato...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di contesto di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regolazione/definizione volta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circosvalcatori, innesti sul tracciato storico ecc; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/typologici, le opere d'arte e i manufatti di contesto di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (orti, ville, corti, monasteri, nuclei, ...) e i luoghi aperti; - salvaguardare la visibilità minore, le strade vicinali, poderali e campesini, nonché la fruibilità delle fasce fluviali e delle aree boschive al fine di valorizzare i beni paesaggistici presenti.

<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva dei paesaggi montani e dei crinali del complesso morfologico strutturale dei Monti del Chisnà.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali da e verso i castelli, nuclei e pievi.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare i tracciati di interesse storico e di crinale, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fiori, con i balconi visivi quali anelli ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regolamentazioni volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e da e verso i castelli, nuclei e pievi; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di valutare e minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la connessione delle strutture di supporto per i visi appaiati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiando la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la qualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i castelli, nuclei e pievi. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli, nuclei e pievi, limitabile o occultabile e sovrapprendendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comprometta la fruizione dei punti di vista accessibili al pubblico.</p>	<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche "da e verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico
---	---	---	---