



sezione 4

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

art.136
D.Lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
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 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.									

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	L'area del vincolo, plasmata dai rilievi strutturali della Dorsale Chianti-Cetona, 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 calcareniti della Scaglia Toscana (Calcareniti di Dudda e di Montegrossi); ad ovest,i rilievi degradano dai 500 mt. s.l.m. a quote più basse, formando colline costituite dalla Formazione di Monte Morello (“Alberese”, flysch prevalentemente calcareo-marnosi).	Permanenza dei valori geomorfologici dei rilievi.
Idrografia naturale		Torrenti Massellane, Ambra e Ambretta.	
Idrografia artificiale		Presenza di piccoli invasi artificiali.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Boschi.	Continua matrice forestale con querceti e boschi di sclerofille con importanti nuclei di boschi mesofili (castagneti). Presenza di arbusteti di interesse conservazionistico (uliceti), ecosistemi fluviali e torrentizi, ed importanti e relittuali aree prative e pascolive., ed agroecosistemi tradizionali.	Abbandono e successiva chiusura di aree 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. Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità. Perdita di castagneti da frutto, per abbandono e fitopatologie. Rischio di incendi Processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e pascolivi e realizzazione di vigneti specializzati.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000	Zona del Chianti qualificata sia in senso ambientale che paesistico.	SIR/SIC 88 “ Monti del Chianti” caratterizzato dalla presenza di boschi di latifoglie termofile(cerrete e roverella) e mesofile (prevalentemente castagneti), ecosistemi fluviali di interesse conservazionistico, castagneti da frutto di particolare interesse paesistico e naturalistico.	
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Antichi insediamenti: Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano e tipiche case rurali, pievi e castelli.	L'articolato sistema di centri murati, aggregati e comunità agricole, distribuito sui cacumi collinari e lungo i crinali, si sviluppa in epoca medioevale intorno a pievi, 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 pievi di San Polo in Rosso e San Vincenti, i castelli di Monteluco e Campi, i castelli/ville-fattoria di Meleto, S. Martino al Vento e Ama oltre agli aggregati di Barbischio, Castagnoli, Starda, Nusenna, Fietri, Lecchi e San Sano.	Tutti gli elementi che compongono il sistema insediativo, dagli aggregati di Barbischio, Castagnoli, Lecchi, S. Sano ai piccoli borghi rurali, dai castelli/ville-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 risalire 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 pertinenziali. Olivo e vite costituiscono ancora le colture caratteristiche dell'area di vincolo. Tuttavia, la riconversione produttiva avvenuta in campo agricolo ha mutato le loro forme di coltivazione rispetto alla tradizionale coltura promiscua che le vedeva consociate. Negli ultimi decenni sono stati realizzati alcuni grandi impianti di vigneto specializzato con dilatazione della maglia agraria, cancellazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e del corredo vegetazionale non colturale (siepi, filari), e drastica semplificazione della rete scolante. Gli impianti viticoli
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		Viabilità principale e secondaria, poderale e interpoderale di impianto storico caratterizzata dalla forte aderenza alla morfologia dei luoghi minore e poderale. La S.S. N°484 del “Castello di Brolio” e la S.P. N°114 “Traversa del Chianti” .	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

<p>Paesaggio agrario</p>		<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, seminativi arborati) disporsi 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 arborati terrazzati dall'alto valore paesaggistico e testimoniale (nei pressi di Poggio a Pestine, Casanova di Ama, Ama, San Polo in Rosso, Pian del Cappellino, Lecchi, Montelucio a Lecchi, Rietine);- il rapporto tra copertura boschiva e terreni dalle pendenze accentuate o scarsamente vocati all'uso agricolo per altitudine, assolazione, 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>Alle quote altimetricamente più elevate, caratterizzate da una continua copertura forestale di boschi quercini con limitati brani di castagneto da frutto, si aprono “insulae” di coltivazioni di tipo tradizionale connesse all’insediamento storico (Starda, Nusenna, Fietri, San Vincenti, Linari, Montefienali, Vielle) con sistemazioni di muri a retta e terrazzamenti. Insule che si fanno sempre più ampie, fino ad occupare interi versanti collinari, man mano che si scende di quota come sul crinale Barbischio-C. al Vento e Rietine- 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, Adine, Casanova, Ama, Montebuoni, Lecchi, Montelucio e San Sano. Qui ancor oggi si rileva la permanenza, non episodica, dei coltivi arborati tradizionali (soprattutto olivo), delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi, 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 ad eccezione di piccolissime isole di coltivi per lo più abbandonati, un tempo inseriti all'interno di ben più ampie porzioni di tessuti coltivati; e la parte occidentale caratterizzata dalla presenza di vigneti specializzati e dall’associazione tra oliveti e vigneti con rarissime 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 coltivati 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 coltivati e insediamenti storici, storicamente caratterizzante il paesaggio agrario, che si è	<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>largamente conservata malgrado siano mutati gli assetti colturali;</p> <ul style="list-style-type: none">- la maglia paesaggistica nei pressi di Rietine, San Martino al Vento, Monteluco di Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Martino al Vento, San Polo in Rosso, tra Ama e Poggio a Pestine. 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 colturale, 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 colture 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 corredo.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Punti di vista accessibili al pubblico con visuali verso scorci panoramici di valore estetico e ambientale.	Eccezionali visuali panoramiche si aprono lungo tutta la viabilità, soprattutto nei tratti di crinale e nei pressi dei principali insediamenti.	Sostanziale permanenza del valore nonostante la presenza di tralicci.
Strade di valore paesaggistico			

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico	2.a.1. Conservare la qualità e la continuità degli ecosistemi forestali. 2.a.2. Conservare la naturalità degli ecosistemi fluviali e mantenere i residuali ambienti aperti e pascolivi ed i caratteristici agroecosistemi tradizionali.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.1. Individuare i boschi di matrice storica con particolare attenzione ai castagneti da frutto. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <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 conifere;- promuovere e incentivare il recupero dei castagneti da frutto di matrice storica;- promuovere e incentivare il mantenimento dei residuali ambienti aperti e pascolivi al fine di evitare l'avanzamento del bosco;- attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli ecosistemi forestali, con particolare attenzione ai castagneti da frutto. 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
	2.a.3. Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR/SIC 88 “ Monti del Chianti”.	2.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano l'applicazione delle principali misure di conservazione relative ai SIR/SIC 88 “ Monti del Chianti “ indicate nelle specifiche norme in materia	2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie (quali Meleto, S. Martino al Vento e Ama), nonché il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica (ivi incluse le case coloniche e aggregati rurali).	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere : <ul style="list-style-type: none">- i caratteri morfologici, tipologici, 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 interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville , case coloniche, viabilità storica e campagna. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di	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: <ul style="list-style-type: none">- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico 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 interrato 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 originarie o comunque storicizzate, 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 visivi;- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, 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. 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>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-fattorie, 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.c.3. Gli interventi garantiscono :</p> <ul style="list-style-type: none">- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.
<p>3.a.2. Tutelare i castelli (quali Montelucio, Campi), nuclei storici di crinale (quali Barbischio, Castagnoli, Lecchi e S. Sano) e pievi (quali S. Polo in Rosso e S. Vincenti), nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente e l'intervisibilità, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra insediamento storico e paesaggio, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Individuare i castelli, i nuclei storici e le pievi e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e, storicamente su quello funzionale;</p> <p>3.b.4. Riconoscere i caratteri morfologici e storico-architettonici dei castelli, dei nuclei e delle pievi nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline 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 riuso 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 contermini.	<p>3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno 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 di 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 conservare 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 storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nell'andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde;- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	
<p>3.a.3. Tutelare l'insediamento storico di Gaiole in Chianti mantenendo la leggibilità di impianto.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">- le regole generative del nucleo lineare di Gaiole nelle sue relazioni storiche funzionali con la viabilità e con il contesto, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;- i margini dell'insediamento, quali limite percepibile; dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;- individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inserite nel contesto.	<p>3.c.5. 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.c.6. 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 viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi	

		<p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici coerenti con la tradizione dei luoghi; - 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 inserite nel contesto; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - impedire la realizzazione di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche, mantenendo i segni identitari degli elementi generatori storici dell'insediamento (viabilità e torrente); - 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. 	<p>infrastrutturali, sul paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 panoramicità; - 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 costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
	3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario.	<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 idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale. <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 boscate, le isole di coltivo.</p> <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p>	<p>3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - assicurare che gli interventi di sistemazione idraulico-agrarie 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 dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);- incentivare il mantenimento degli assetti agrari tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse), per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio.	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none">- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, e territorio aperto.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori 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/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato,...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc;- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, nuclei,...) e i luoghi aperti;- salvaguardare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, nonché la fruibilità delle fasce fluviali e delle aree boscate al fine di valorizzare i beni paesaggistici presenti.	<p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri (naturali e di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.	

<p>4 - Elementi della percezione</p> <p>-Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva dei paesaggi montani e dei crinali del complesso morfologico strutturale dei Monti del Chianti.</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 territori 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 (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico 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 condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - 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, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le 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, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.</p>
---	--	--	--