



**COMUNE DELLA CITTA' DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

**Variante al Piano Operativo Comunale art. 19 L.R. n. 65/2014 - Edificio artigianale in
Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni SRL ;**

Conformazione al P.I.T art. 21 Disciplina di Piano

**ANALISI DI COERENZA CON LE INDICAZIONI DI CUI ALLA SCHEDA
SEZIONE 4 DEL PIT**

**Responsabile del procedimento
Arch. Anna Maria Ottaviani**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 223 del D. Lgs. N. 82/2005.

 Regione Toscana	sezione 4	art.136 D.lgs. n. 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI											
Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052111	90519	9052111_ID	D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968a	SI	Chianciano Terme	571,6772	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Zona costituita dall' antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente. (Il presente decreto è stato rettificato, nella definizione di un tratto del perimetro, con D.M. 21/11/1995 G.U. 102 del 1996)									
motivazione		[...] la zona formata dall'antico nucleo caratteristico di Chianciano ed area adiacente fino alla strada statale 146 costituisce un complesso di assoluta ed inscindibile unitarietà e di grande bellezza non solo per la spontanea concordanza e fusione degli aspetti naturali con l'opera dell'uomo, ma anche per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode lungo la suddetta statale 146.									

TAB.B – VALORI RICONOSCIUTI DAL PIT INTERESSATI DALLE TRASFORMAZIONI

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI	ELEMENTI DI VALORE EVIDENZIATI NELLA DESCRIZIONE DEL VINCOLO	ELEMENTI DI VALORE DESCRITTI DAL PIT	PERTINENZA DEL VALORE RISPETTO ALLA TRASFORMAZIONE PREVISTA
STRUTTURA ECO SISTEMICA/AMBIENTALE			
Componenti naturalistiche		Sistema collinare in prossimità di Chianciano con caratteristico paesaggio agricolo con matrice agroecosistemica tradizionale (seminativi, oliveti, pascoli), con elevata presenza di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti ed incolti). Nuclei boscati residuali di latifoglie (quer ceti), incolti, ed elevata densità del reticolo idrografico con presenza di vegetazione ripariale ed ecosistemi torrentizi (Torrente Parce, Fosso delle Ribussolaie). Complessivo paesaggio agricolo di alto valore naturalistico e paesaggistico.	L’ area del territorio aperto oggetto di variante ha subito nel tempo mutazioni dell’aspetto naturale originario a causa dell’insediamento artigianale già presente in loco e di altri insediamenti limitrofi.
Aree riconosciute di valore naturalistico	////////////////////////////////////		
STRUTTURA ANTROPICA			
Insediamenti storici	Antico nucleo di Chianciano	Il centro storico di Chianciano, ubicato su di un colle, conserva parte delle sue antiche mura medievali e del suo antico assetto urbano.	La variante non prevede trasformazioni edilizie all’interno del centro storico.
Insediamenti contemporanei	////////////////////////////////////	L’insediamento si struttura intorno al centro murato di Chianciano con una diffusa maglia di case sparse.	La variante non prevede trasformazioni edilizie in zona limitrofa al centro storico.
Viabilità storica	.	Da segnalare la strada bianca che dalla strada statale N°146 scende verso il Podere i Vepri per poi risalire verso la Pietriccia ed arrivare a Chianciano proprio sotto la chiesa della Madonna della Rosa	La variante si sviluppa in adiacenza a Via Cavine e Valli, censita come strada antecedente il 1825, in quanto tracciato rilevabile nel catasto Leopoldino. Il tracciato originale risulta tuttavia ampliato e rettificato in più tratti e asfaltato da molti decenni, motivo per cui è corretto affermare che la variante stessa (peraltro non riguardante il tracciato ma zone adiacenti) non interessa viabilità storica.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Il paesaggio dell'area vincolata ha subito consistenti modificazioni, tuttavia elementi di valore oggi riconoscibili sono: - la relazione tra paesaggio agrario e insediamento storico, ben leggibile ancora a ridosso del nucleo storico di Chianciano, sul rilievo ad esso prospiciente nell'area nord-orientale del territorio vincolato, e lungo la strada di crinale che unisce Mezzomiglio, Pietriccia, Cavine, dove oliveti terrazzati e non coprono i pendii più densamente punteggiati di case sparse e piccoli aggregati edilizi; - relazione tra morfologia del territorio e distribuzione delle colture agrarie che vede gli oliveti occupare le aree più scoscese mentre vigneti di nuovo impianto e seminativi occupano le restanti parti di territorio; - una buona infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data dalla presenza e dalla diffusione di lingue e macchie di bosco, siepi, fasce di vegetazione riparia e altri elementi vegetali che sottolineano e articolano la maglia agraria; - i-residui coltivi storici (relitti di coltura promiscua) e quelli disposti secondo le giaciture tradizionali.	Le aree interessate non presentano elementi di valore in relazione al paesaggio agrario, in quanto incolte da alcuni decenni, come rilevabile dalla successione dei rilievi ortofotografici.
ELEMENTI DELLA PERCEZIONE			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	. Particolare attrattiva della visione panoramica che si gode lungo la strada statale N° 146 “di Chianciano”.	Permanenza di numerosi punti di vista accessibili al pubblico lungo la viabilità principale e secondaria. Ampie visuali panoramiche di Chianciano dalla strada statale N° 146 “di Chianciano”.	La variante coinvolge un’area a fondo valle con limitate visuali panoramiche, non interessata dalla S.S. 146 .

Strade di valore paesaggistico		Eccezionale valore paesistico della viabilità rurale per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l’area di vincolo.	Come già enunciato sopra, non sono presenti strade di valore paesaggistico nell’area di variante.
--------------------------------	--	--	---

TAB.C – VALUTAZIONE DI COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI CON GLI OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	OBIETTIVI	DIRETTIVE	PRESCRIZIONI	COERENZA
2 - Struttura eco sistemica/ambientale -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali. 2.a.2. Tutelare le aree boschive ed aumentare i livelli di qualità e maturità della matrice forestale. 2.a.3. Tutelare la vegetazione igrofila ripariale e dell’integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali	2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed estetico-percettivo; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - definire soglie di trasformabilità dei prati pascolo e seminativi in impianti specializzati al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; - evitare interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). 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 delle 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.	La variante non compromette l’infrastrutturazione ecologica esistente né incide sulla tutela della vegetazione ripariale e degli Habitat faunistici esistenti
Struttura antropica Insedimenti storici Insedimenti contemporanei	3.a.1. Tutelare il centro murato di Chianciano e l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne		3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Chianciano e dell’intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale, evitando la mimesi e i “falsi storici”; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di	L’intervento che si propone è localizzato in zona priva di relazione visiva con il centro storico. L’intervento che si andrà a realizzare di fatto comporta modeste modifiche nel paesaggio agrario preesistente complessivo. Non si prevedono modifiche né a livello di viabilità, né di accessi e tantomeno di assi visivi, andando a ricucire due aree incolte adiacenti al fine di ampliare l’area di pertinenza della attuale struttura produttiva evitando ulteriore frammentazione dell’unitarietà

	l'“integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'“immagine della città storica di Chianciano nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	3.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Chianciano e il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di Chianciano nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - individuare zone di compromissione relative ad integrazioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; - individuare le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva; - individuare i coni e i bersagli visivi che si aprono da e verso la città storica, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio apprezzabili dal centro murato dalla viabilità e dai punti di belvedere. 3.b.2. 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, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - conservare, salvaguardare e recuperare l'“integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi (orti, giardini e spazi aperti) ad essa connessi; - orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree	interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'“insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'“integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'“installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico. 3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia 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. 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	perceittiva delle aree e degli spazi. Riguardo l'incidenza linguistica (stile, materiali, colori), l'intervento è in continuità con un contesto architettonico eterogeneo che, a parte episodi puntuali, non presenta spiccate caratteristiche architettoniche tradizionali, pertanto non è tale da poter introdurre elementi progettuali ed architettonici incompatibili rispetto a tale contesto. La variante non incide sul mantenimento di coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,).
--	---	---	--	--

		interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - limitare, gli interventi che comportano occupazione di suolo, orientando quelli ammissibili, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare 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 e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	
--	--	--	--

	3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici,..... ecc), l’edilizia rurale.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.3. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti all’edilizia locale e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d’uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l’impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.	3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell’impianto tipologico/architettonico e l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i valori espressi dall’edilizia locale e con i caratteri storici/originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - 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; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico.	L’intervento non riguarda edifici di valore storico e/o architettonico
	3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.4. 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. 3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, la qualità estetico-	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - 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 nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d’arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l’assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri 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 (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.	L’intervento non interessa viabilità storica e comunque non comporta modifiche a livello del tracciato viario.

		percettiva, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d’arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri		
	3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da oliveti terrazzati, residui coltivi storici (relitti di coltura promiscua) e quelli disposti secondo le giaciture tradizionali, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l’insediamento storico di Chianciano.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.6. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell’interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a: - 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 (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. - Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale); - Riconoscere le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco; - Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico,tipologico e architettonico.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull’assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l’assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l’efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provocano l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. 3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto; - sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l’edificato e con il contesto. 3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. 3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d’impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;	L’intervento non comporta modifiche agli assetti del paesaggio tradizionale e alle coltivazioni agrarie, non incide nella viabilità interpodereale, non prevede rimodellamenti della configurazione orografica né incide sul patrimonio edilizio rurale e in particolare sulla conservazione dei caratteri tipologici dell’edilizia rurale di valore storico.

		3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà culturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione culturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici storici, assicurandone la compatibilità con le forme del riuso.		
Elementi della percezione Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	4.a.1. Conservare l’integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo di Chianciano nonché gli scenari da esso percepiti e le visuali panoramiche che riguardano tale insediamento. 4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso il centro storico di Chianciano dalla rete viaria e in	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Riconoscere: - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti all'interno del centro storico e lungo il sistema viario con	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Chianciano e il paesaggio circostante. 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 suddette visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	In relazione all’incidenza visiva, i nuovi volumi previsti in variante, saranno in parte ipogei ed in parte limitati ad un unico piano e pertanto non sono tali da alterare significativamente le visuali locali. Quanto all’incidenza ambientale e simbolica l’intervento previsto, per sue caratteristiche e per il mantenimento di ampie zone a verde non prefigura apprezzabili alterazioni della fruizione sensoriale dell’area, né comporta la privatizzazione di punti di vista accessibili al pubblico

	particolare dalla strada statale N. 146 di Chianciano.	particolare riferimento alla strada statale N. 146. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali - ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche; - 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.		o limitazioni delle visuali panoramiche da o verso il centro storico.
--	---	---	--	--