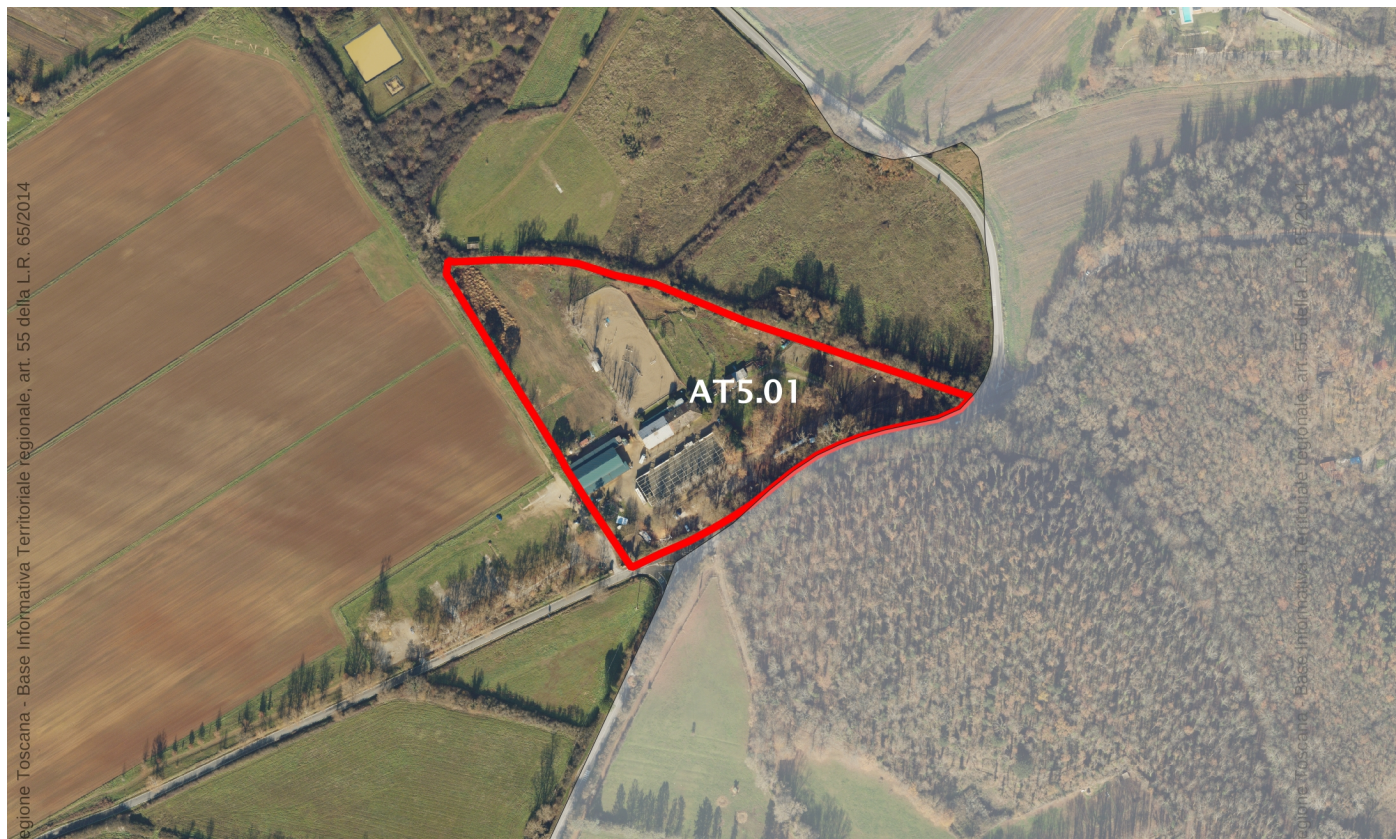
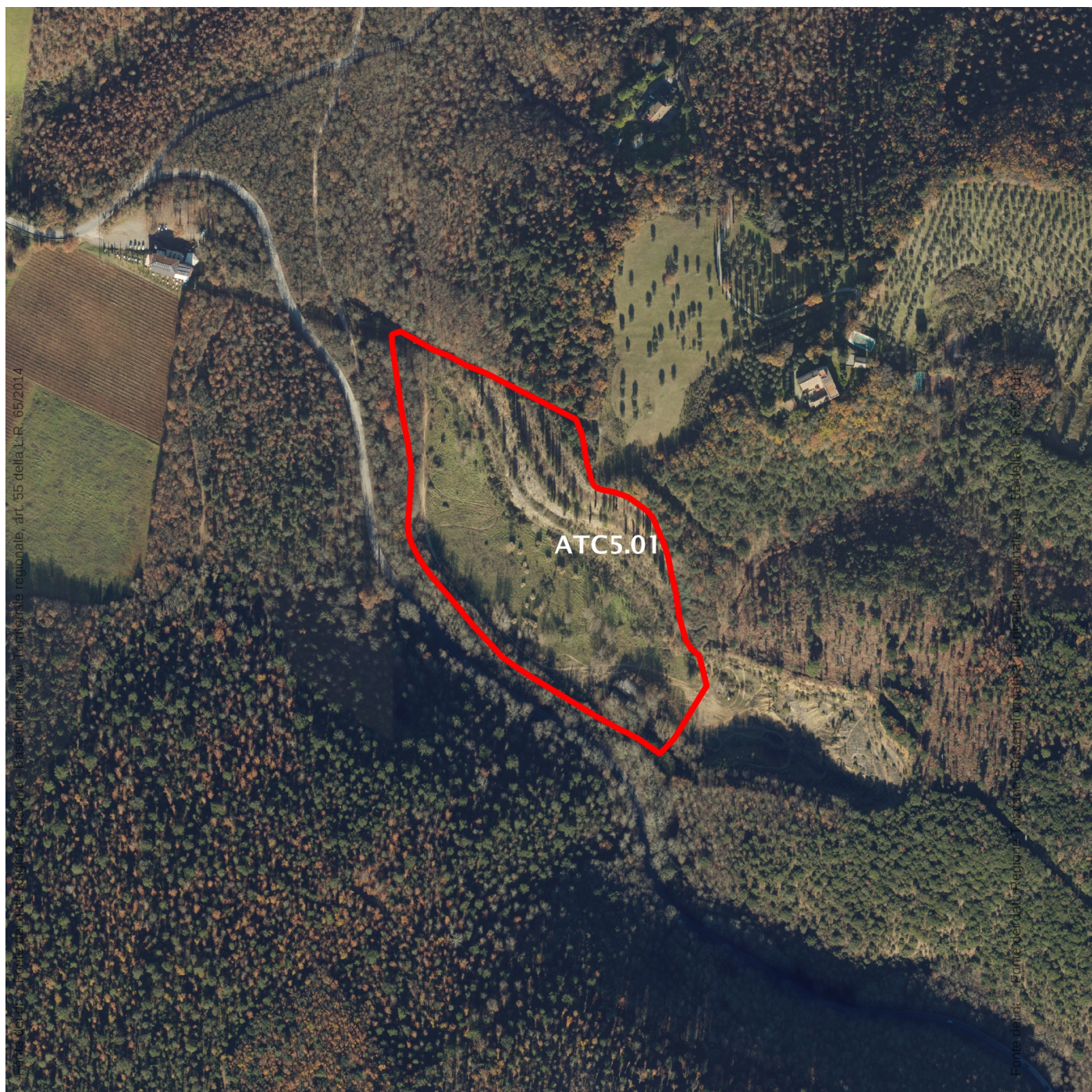


area esterna al territorio urbanizzato

All'esterno delle aree urbane nell'UTOE 5 il Piano Operativo prevede la realizzazione di strutture a supporto del centro ippico del Ceppo (AT5.01), l'ampliamento della struttura ricettiva in località La Fioreta (AT5.02) e un nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024 (il Ceppo, in alto, e la Fioreta, in basso)



individuazione degli interventi su ortofoto 2024 (Castellino 1)

Estratti dal Piano Operativo

Art. 133 Integrazione delle strutture a supporto del centro ippico del Ceppo (AT5.01)

1. Il progetto prevede il potenziamento dell'impianto sportivo con la realizzazione di strutture aggiuntive per il maneggio.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 33.515 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq. (copertura maneggio esistente)
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: –
 - Indice di Copertura massimo: –
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - da definire nell'ambito della convenzione riferita alla gestione della struttura di proprietà pubblica.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP (in parte marginale);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede la realizzazione della copertura del campo utilizzato per il maneggio.

È inoltre compresa l'installazione di:

- 10 paddock per cavalli con relativi beverelli e 10 box con struttura metallica e tamponamento in legno (ciascuno per una superficie non superiore a 25 mq.), semplicemente appoggiati a terra e senza alcuna piattaforma in cemento o laterizio;
- 5 paddock per *pony* con relativi beverelli e 5 box con struttura metallica e tamponamento in legno (ciascuno per una superficie non superiore a 25 mq.), semplicemente appoggiati a terra e senza alcuna piattaforma in cemento o laterizio;
- copertura della giostra cavalli.

È infine ammessa la realizzazione di un nuovo campo di allenamento scoperto a fianco di quello esistente.

Art. 134 Ampliamento della struttura ricettiva in località La Fioreta (AT5.02)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del complesso ricettivo esistente integrando gli spazi destinati ai servizi e le superfici accessorie di supporto all'attività.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.955 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 220 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Podere la Costa, Tenuta Fungaia), per il complesso di antica formazione;

vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte (bene generatore);

Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese (IT5190003);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti e gli spazi di stretta pertinenza del complesso, vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Le superfici edificate in aggiunta saranno costituite da strutture realizzate con materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale.

Un nuovo volume destinato ad attività ricreative, conferenze ed eventi in genere, per una SE non superiore a 180 mq., sarà localizzato nella parte sud (A), in corrispondenza del terrazzamento esistente; rientrando nell'ambito interessato dal vincolo monumentale, la soluzione progettuale dovrà garantire il minimo impatto sull'edificio antico, mantenendo i rapporti gerarchici esistenti; per il nuovo manufatto si dovranno privilegiare strutture

reversibili, leggere, prevalentemente vetrate, che non interferiscano significativamente con la percezione del complesso di matrice storica.

Ulteriori volumi destinati a locali di deposito e rimessa per le attrezzature, per una SE non superiore a 40 mq., saranno localizzati a est (B), a fianco della viabilità interna, in posizione defilata, schermata dalle alberature esistenti.

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere evitata l'introduzione di nuove superfici impermeabilizzate; non è consentita la realizzazione di nuovi spazi di parcheggio a raso. Non sono in ogni caso ammessi rimodellamenti del suolo.

Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia delle formazioni boschive di margine.



Art. 135 Nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un campeggio all'interno del sito estrattivo da lungo tempo dismesso in località Castellino 1, riqualificando un'area di fatto mai oggetto di un vero recupero ambientale.
L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 50.030 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 1
opere ed attrezzature pubbliche:
Indice di Copertura massimo: –
 - nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento è subordinato al preventivo o contestuale completamento delle opere di ripristino e di messa in sicurezza del sito.

il campeggio occuperà la parte in basso, al piede del versante scavato, che è quasi pianeggiante, salvo alcune depressioni che saranno regolarizzate ed eventualmente valorizzate per la localizzazione delle attrezzature a supporto dell'attività (come ad esempio una piscina scoperta). L'attuale andamento del terreno, in leggera pendenza da sud verso nord (in senso longitudinale), potrà essere parzialmente rimodellato tramite riporto in modo da articolare l'area del campeggio su più livelli a quote sfalsate di poco e appena inclinati per facilitare l'organizzazione delle piazzole (A).

È ammessa la realizzazione di massimo 100 piazzole, per una capacità ricettiva di circa 400 posti letto.

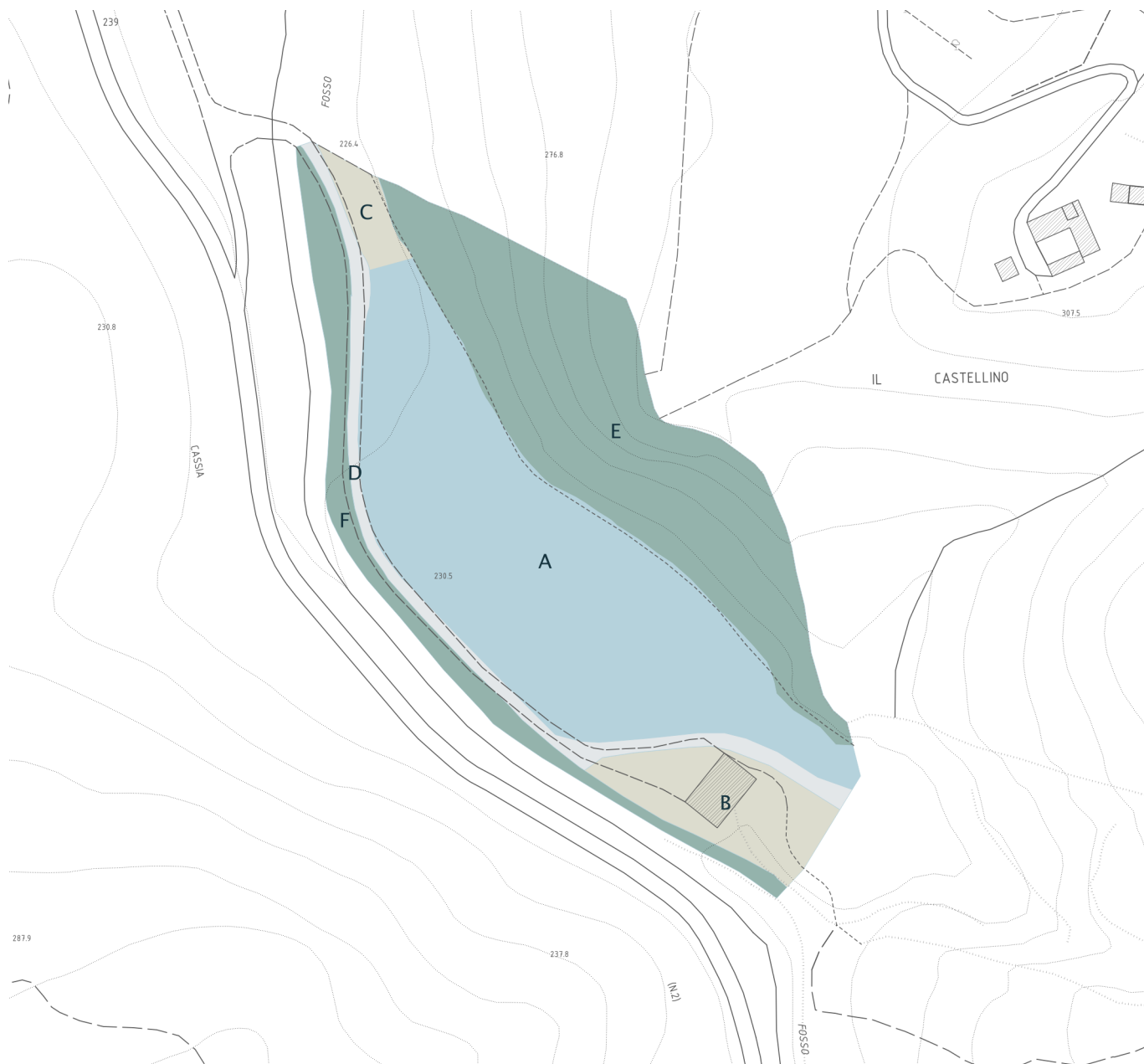
L'accesso verrà confermato nella collocazione attuale, cioè dalla strada secondaria (S.C. di Busona), sterrata, che collega la S.R. 2 Cassia con la S.C. delle Badesse. Per la distribuzione interna ci si avvarrà del tracciato carrabile esistente (D), opportunamente sistemato e adeguato, che percorre l'area lungo il margine ovest.

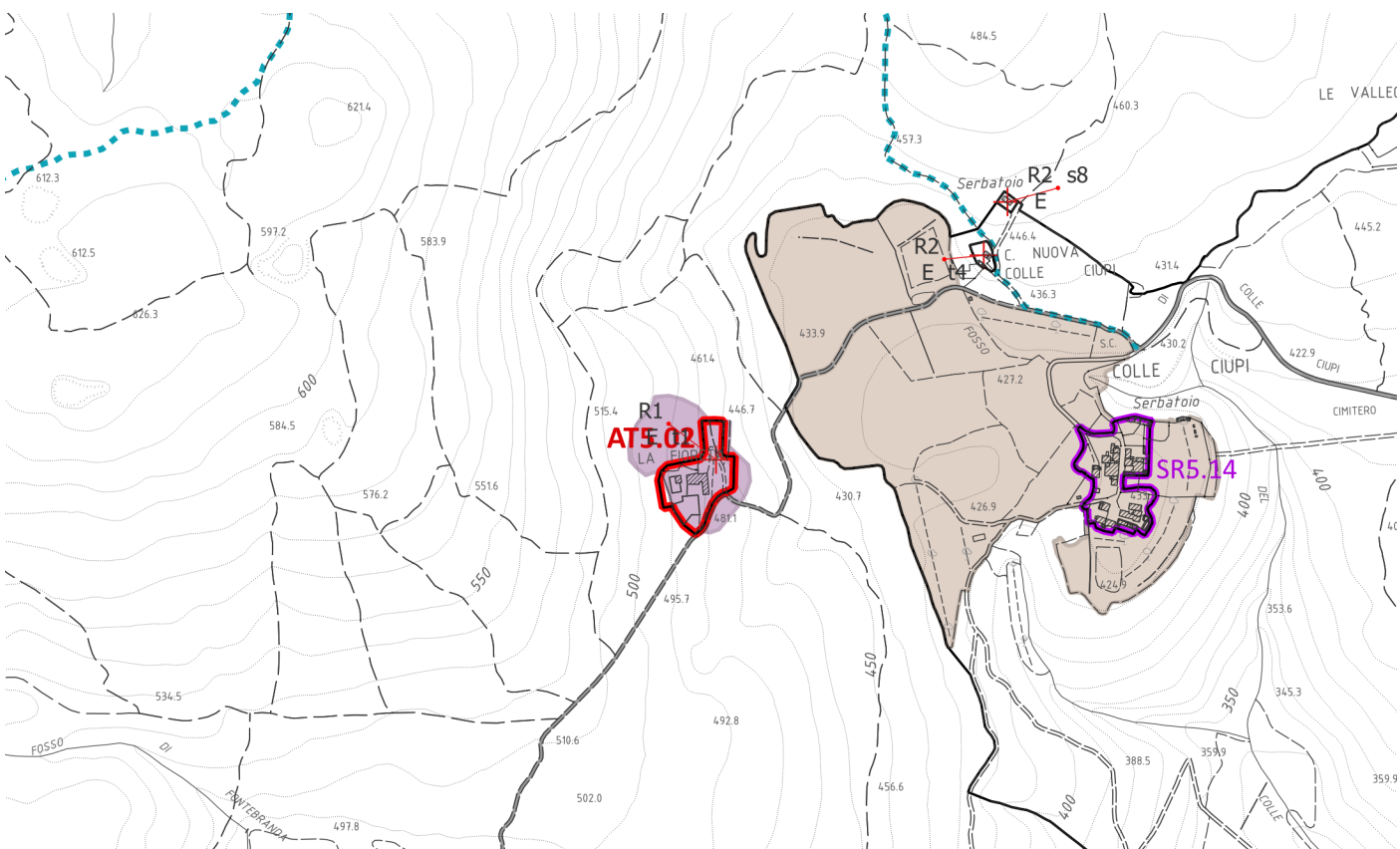
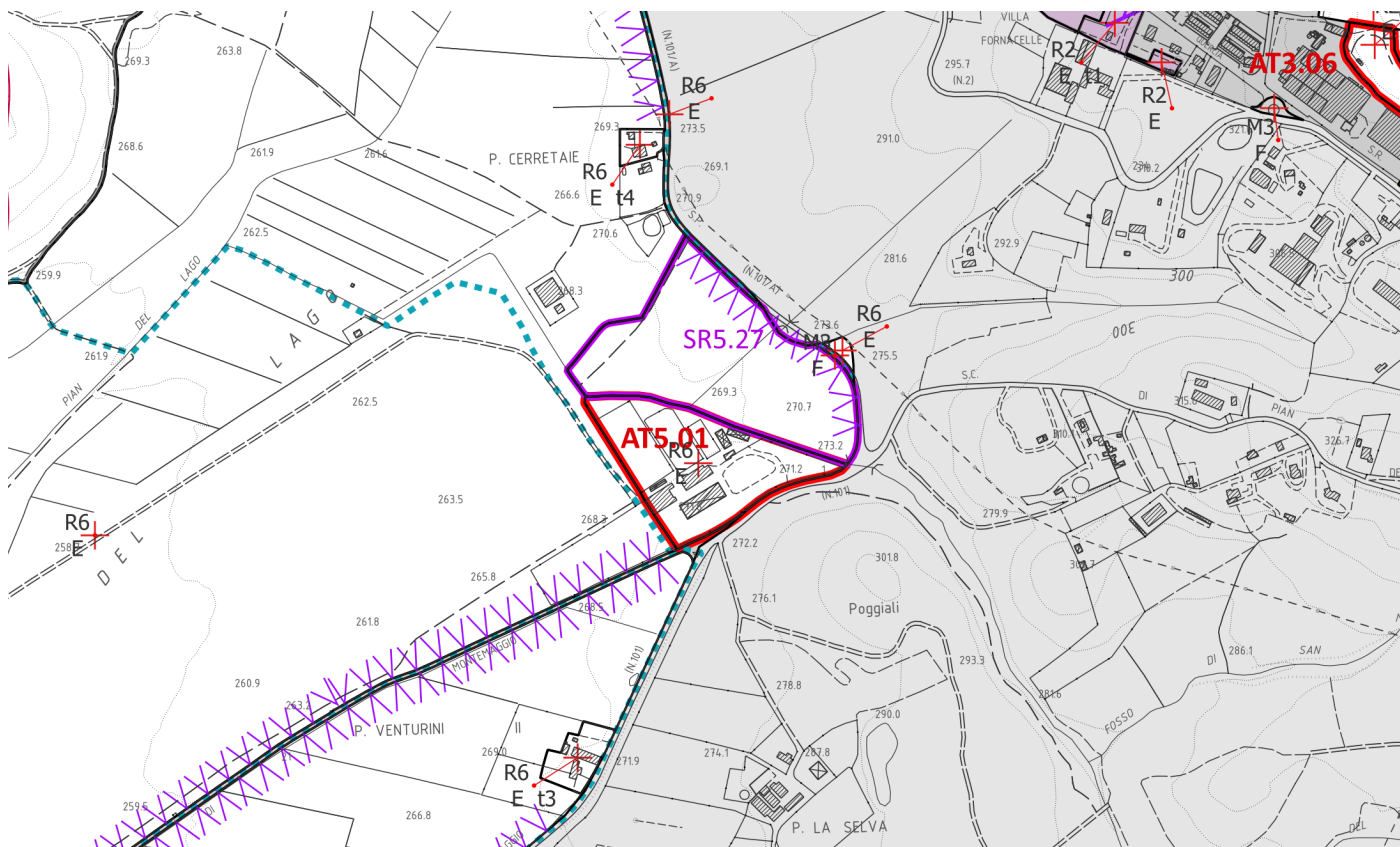
Dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo alla viabilità; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

I nuovi volumi per i servizi a supporto della struttura – ristorazione, *market*, servizi igienici – saranno localizzati nella parte a sud-est (B) dove sono tuttora presenti alcuni manufatti di servizio alla cava (rimesse automezzi), privi di valore architettonico e/o storico documentale, che dovranno essere demoliti; è consentita la realizzazione di un volume per la *reception* nella zona di ingresso, a nord-ovest (C). Per i nuovi edifici dovranno essere impiegati materiali a basso impatto ambientale – privilegiando strutture facilmente reversibili –, con finiture esterne e cromie coerenti al contesto, anche se contemporanee; dovranno essere evitate soluzioni vernacolari o ad imitazione dell'edilizia rurale tradizionale così come tipologie proprie degli ambiti suburbani.

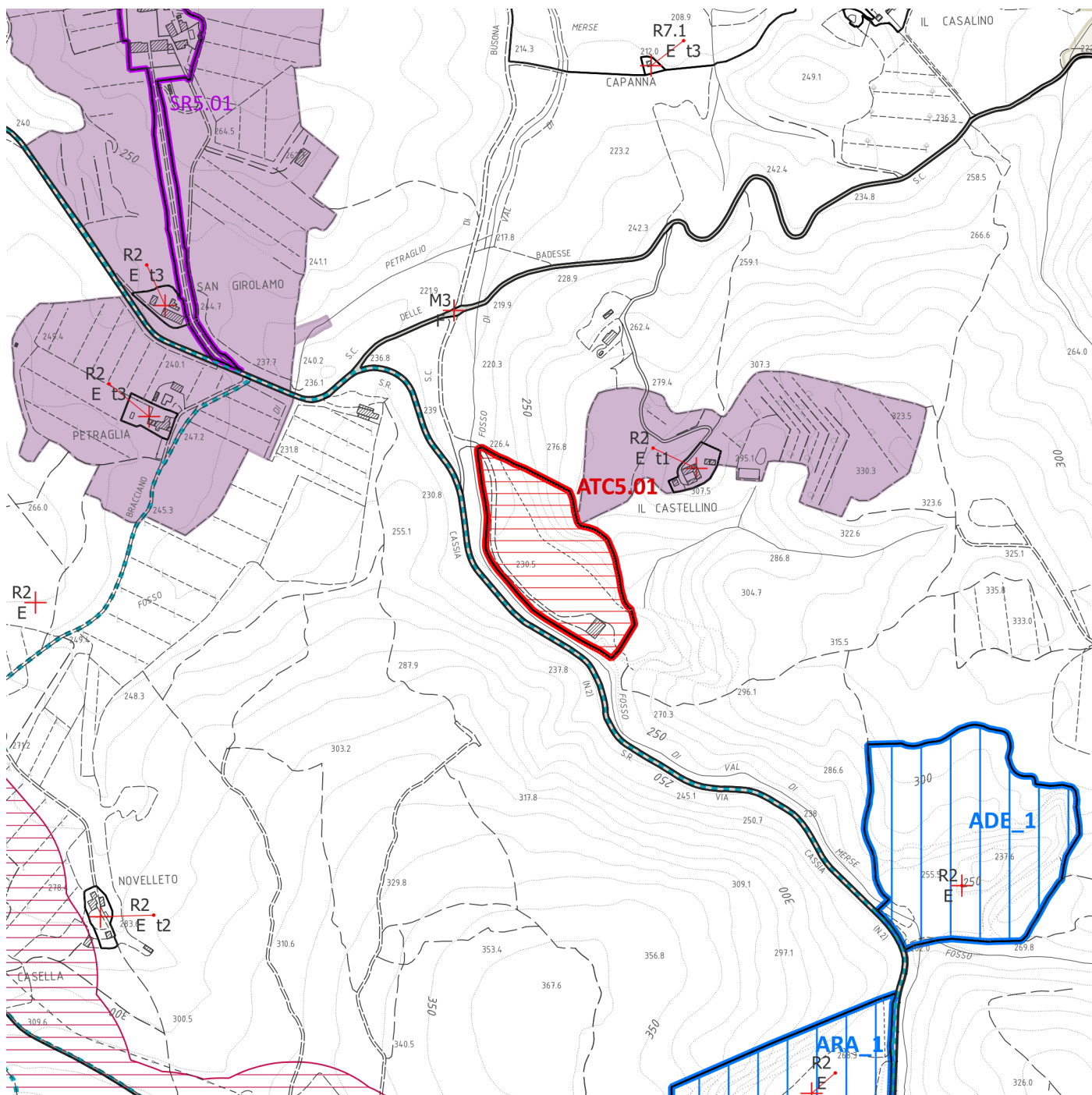
La disposizione delle piazzole e degli spazi attrezzati nella fascia in basso e le posizioni, poco esposte, dei nuovi volumi (comunque di altezza modesta) assicureranno l'esclusione di interferenze negative con le visuali panoramiche da e verso il Castello di Monteriggioni e in generale di impatti visuali negativi sul contesto rurale circostante.

La configurazione a gradoni del versante (E), con le alberature, verrà conservata. Saranno inoltre mantenute e potenziate le fasce verdi lungo i margini (F), quali elementi di filtro e di ambientazione.



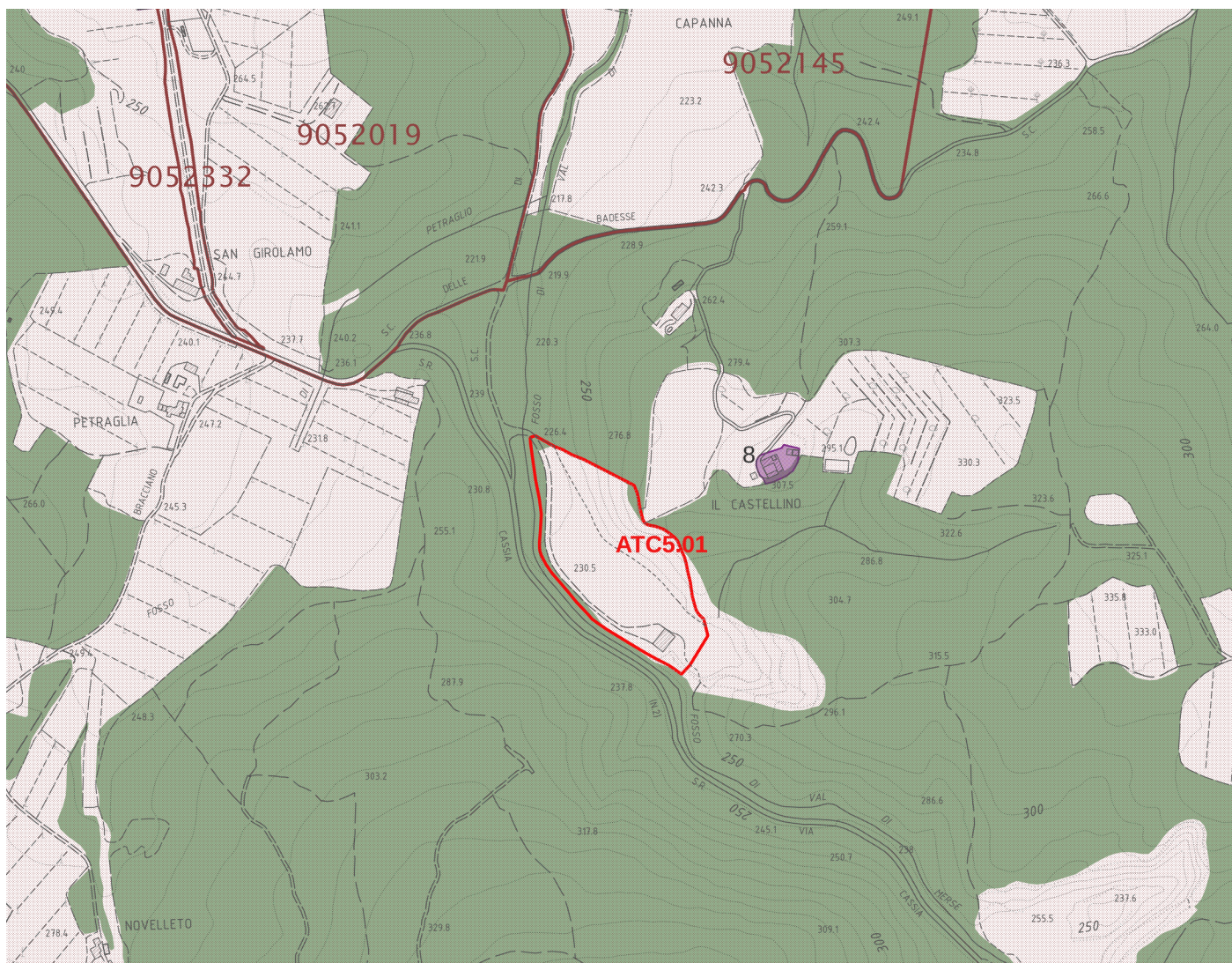
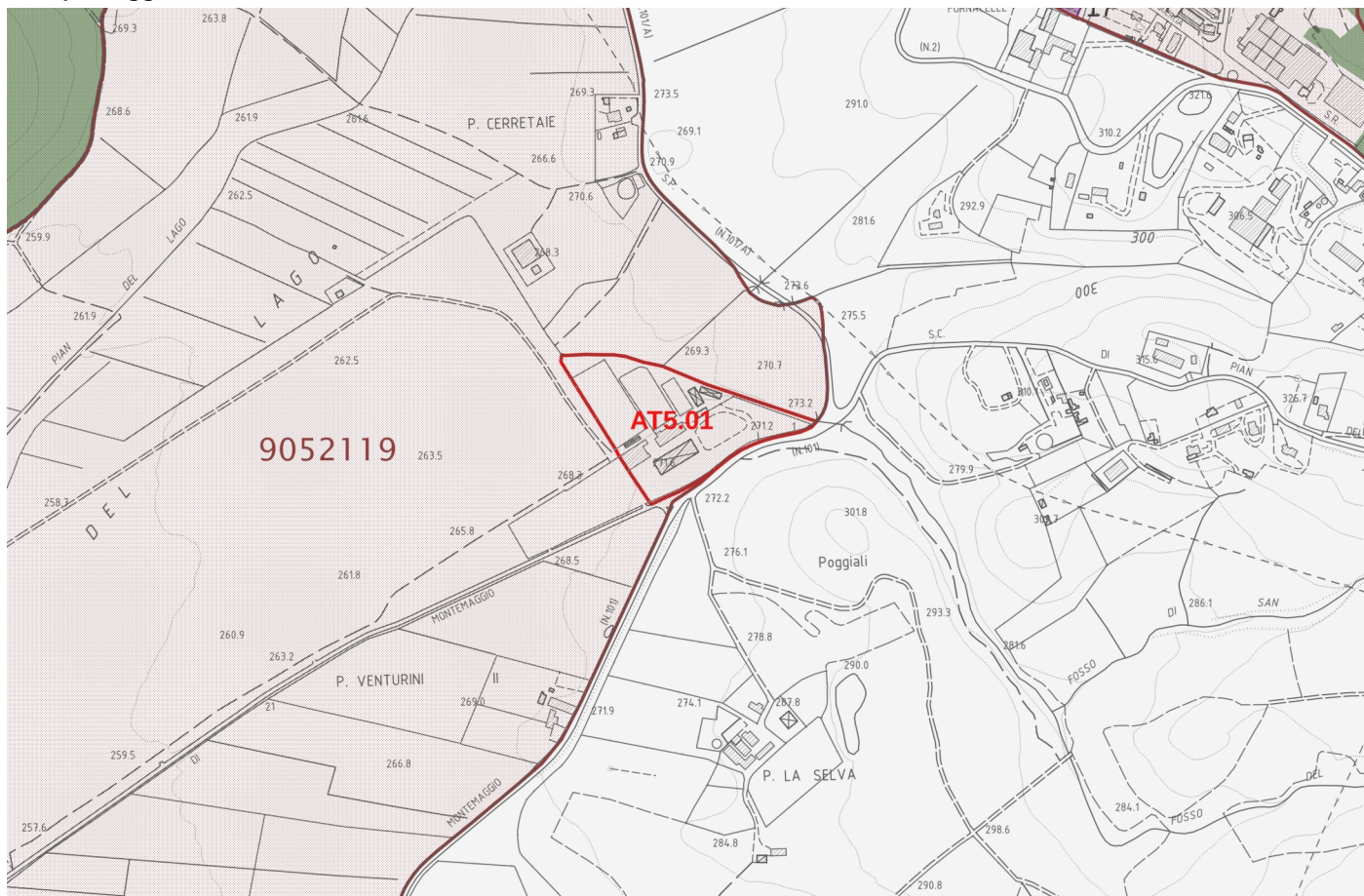


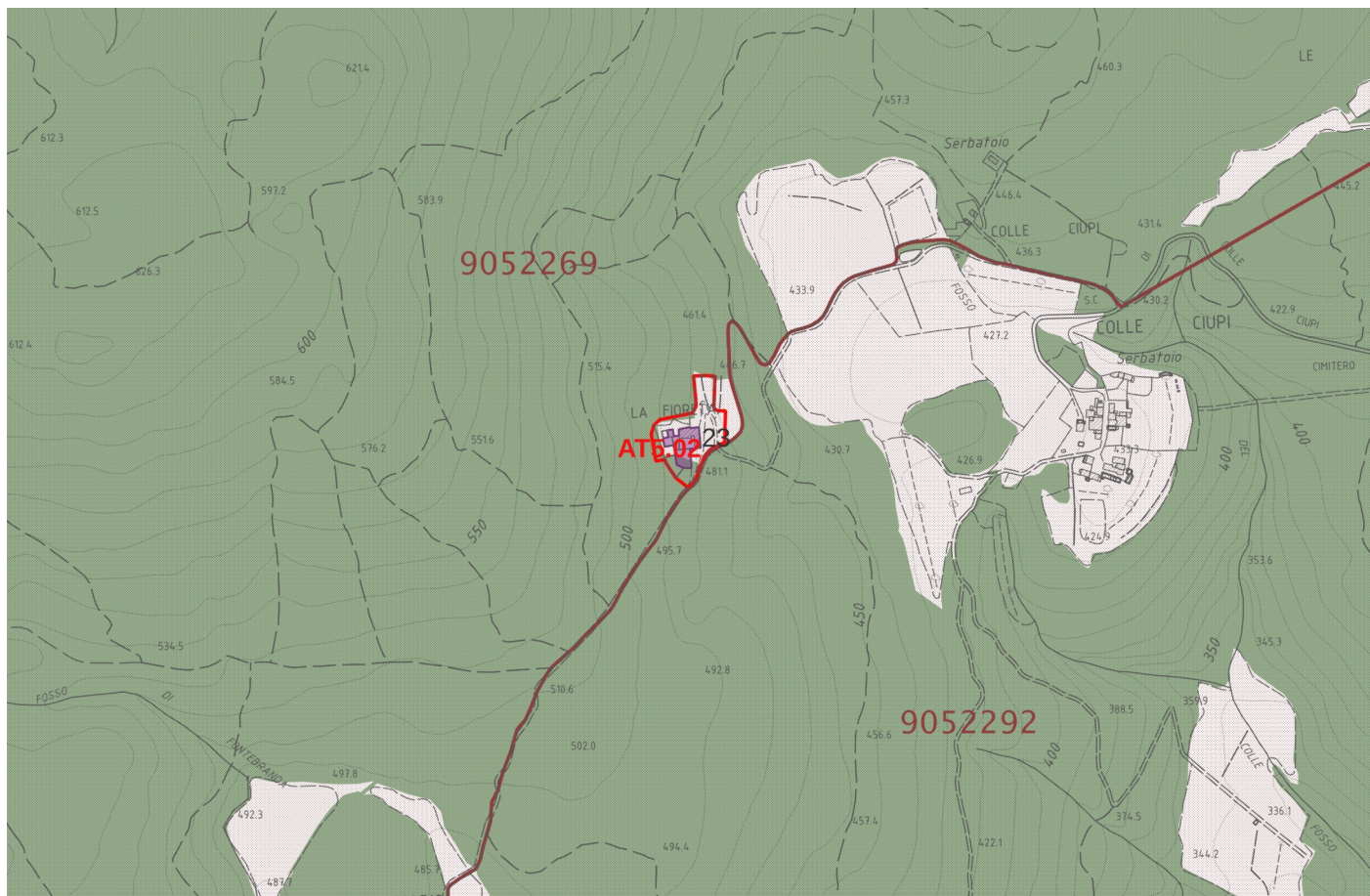
estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)

Beni paesaggistici e beni culturali (scala originaria 1:10.000)





Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena- Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



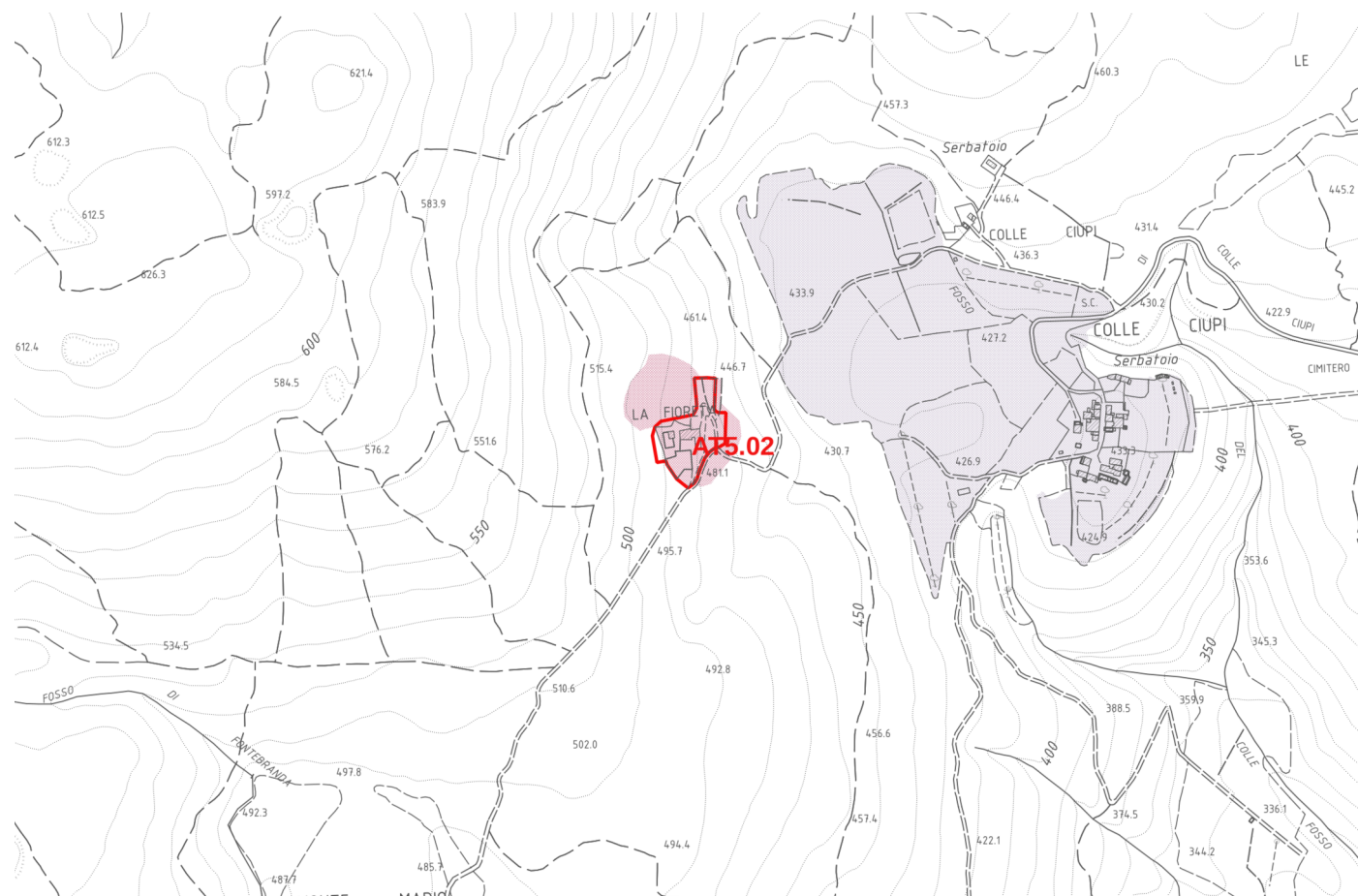
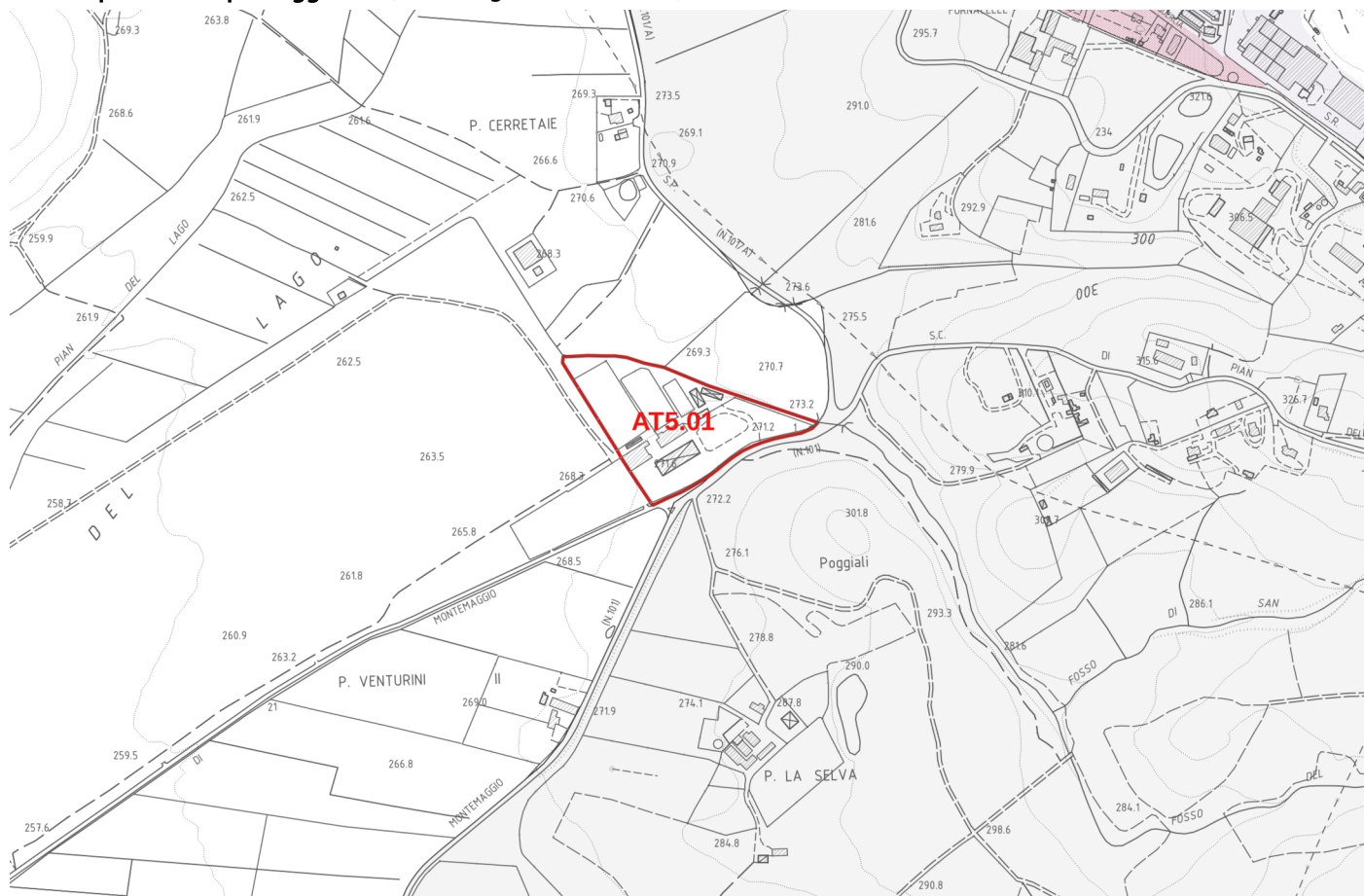
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

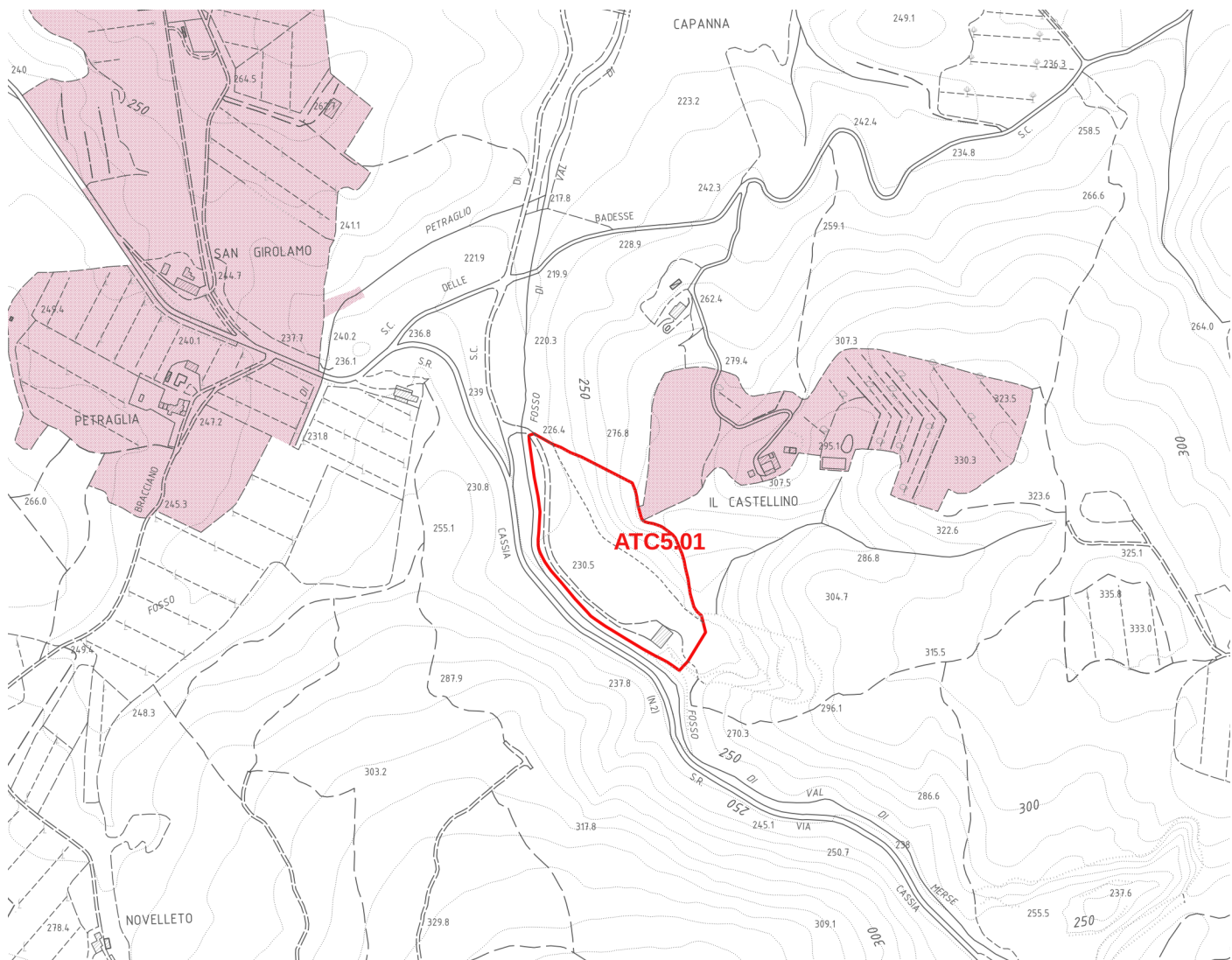
Beni culturali



Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

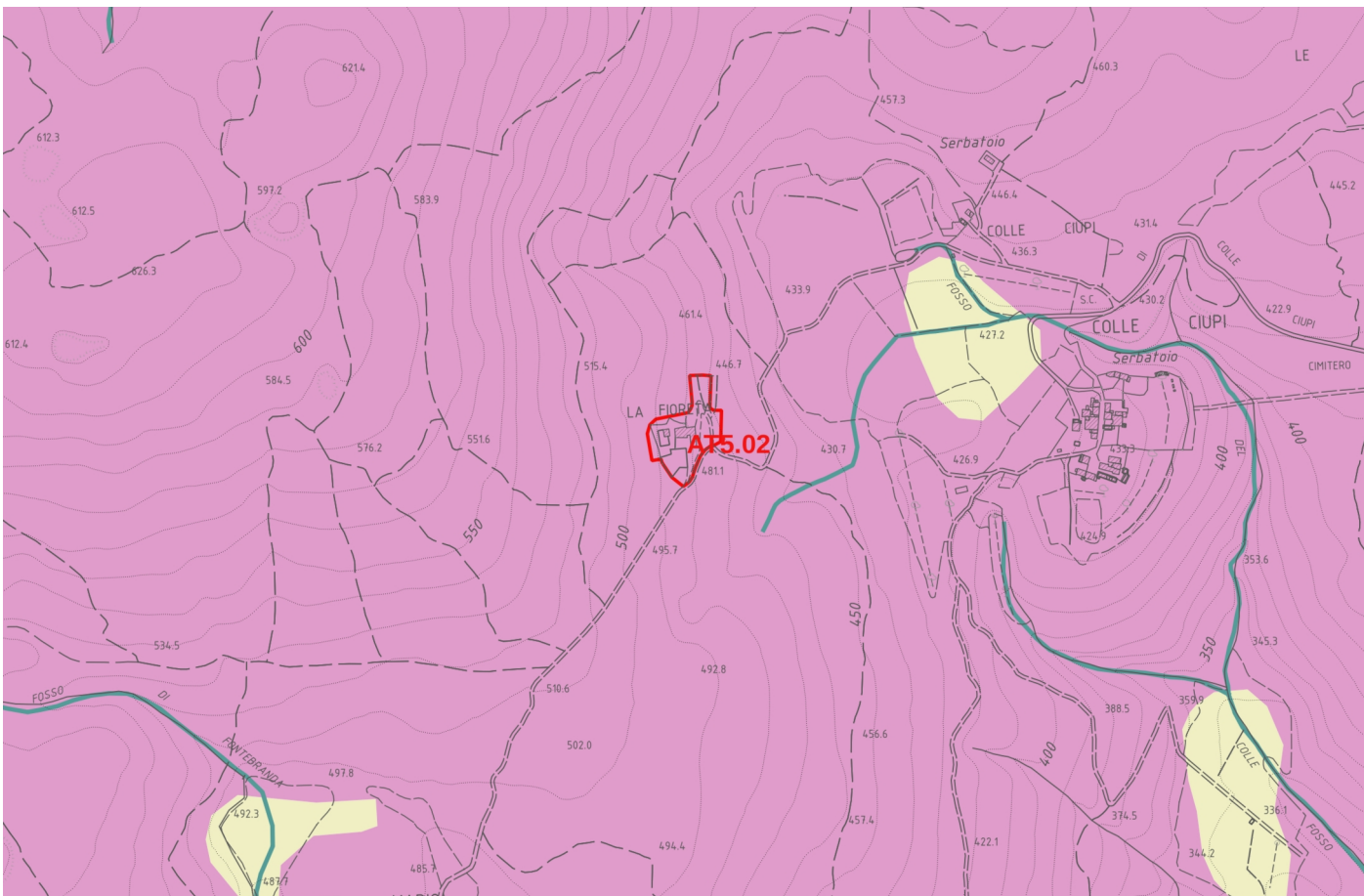
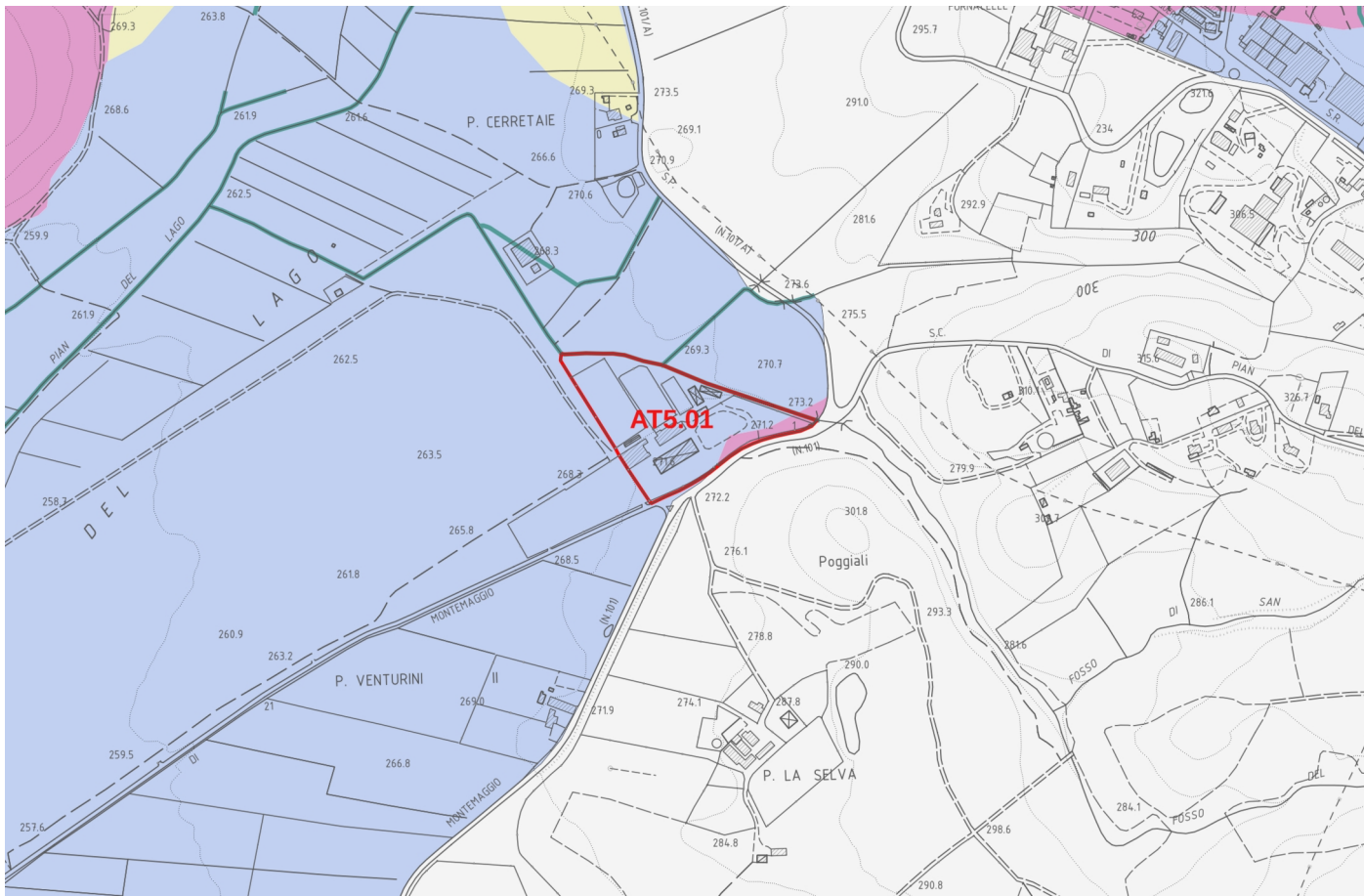
Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)

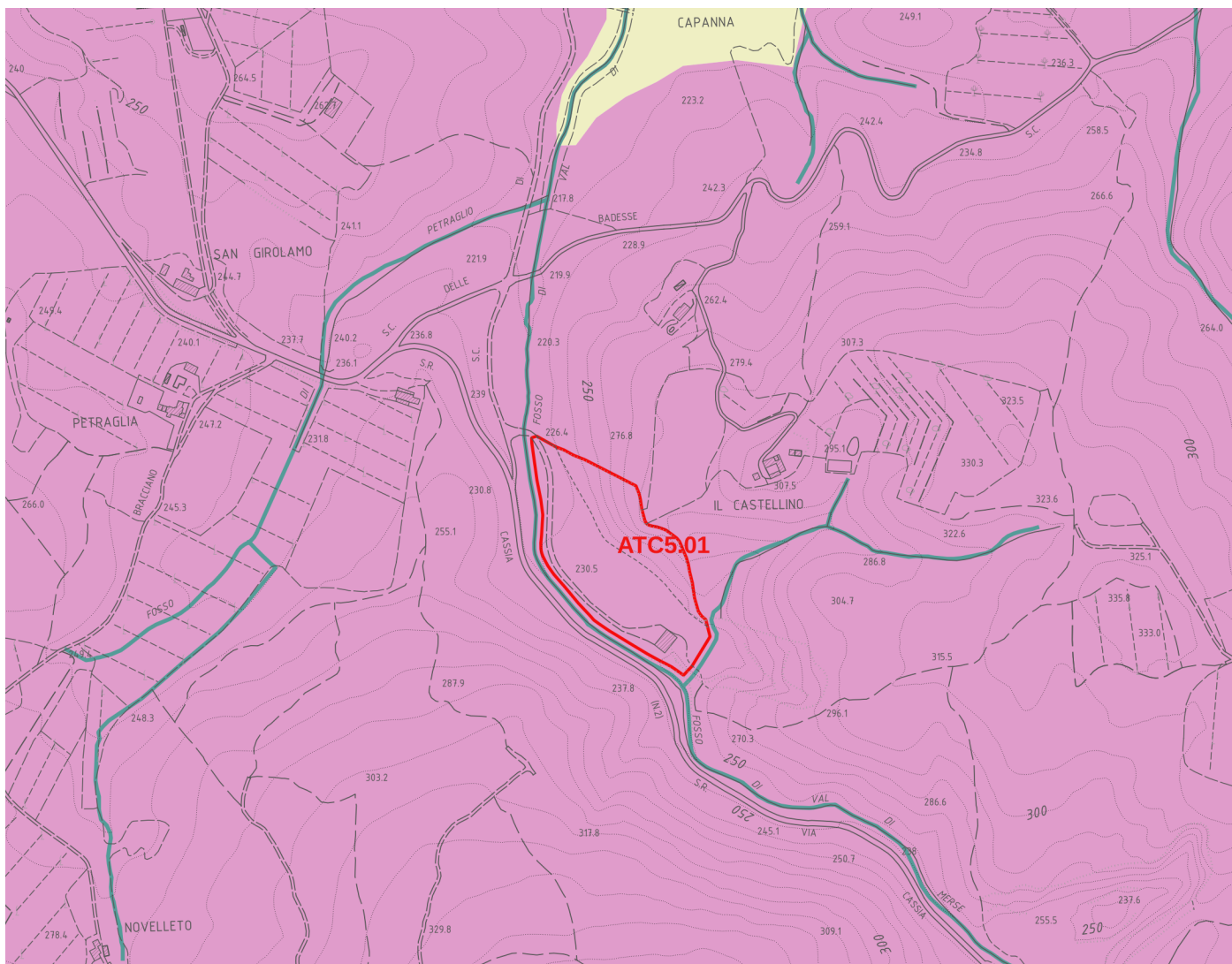




- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici
- aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati
- aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale
- ambiti di pertinenza dei centri storici urbani

Elementi della struttura idro-geomorfologica (scala originaria 1:10.000)



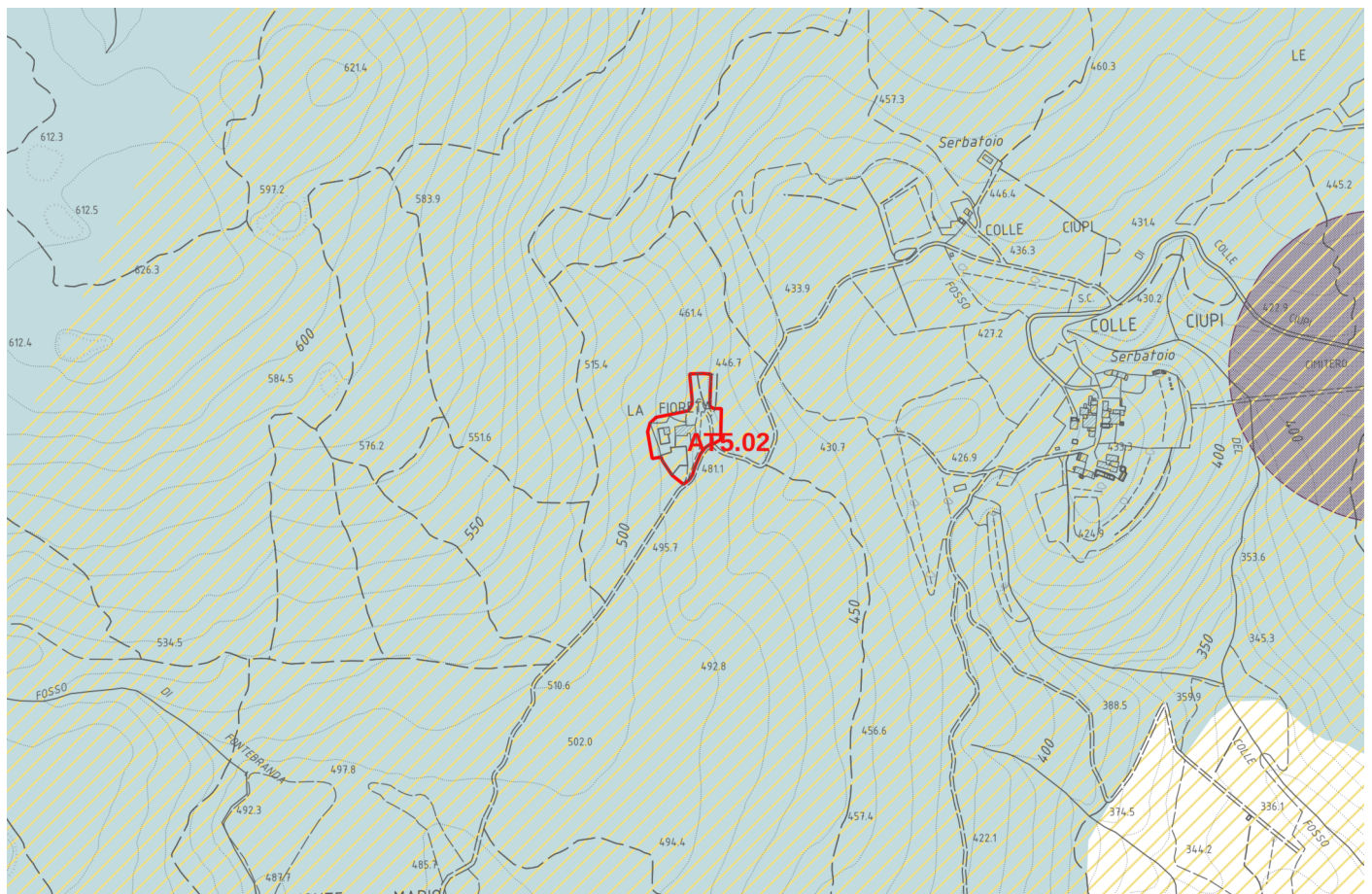


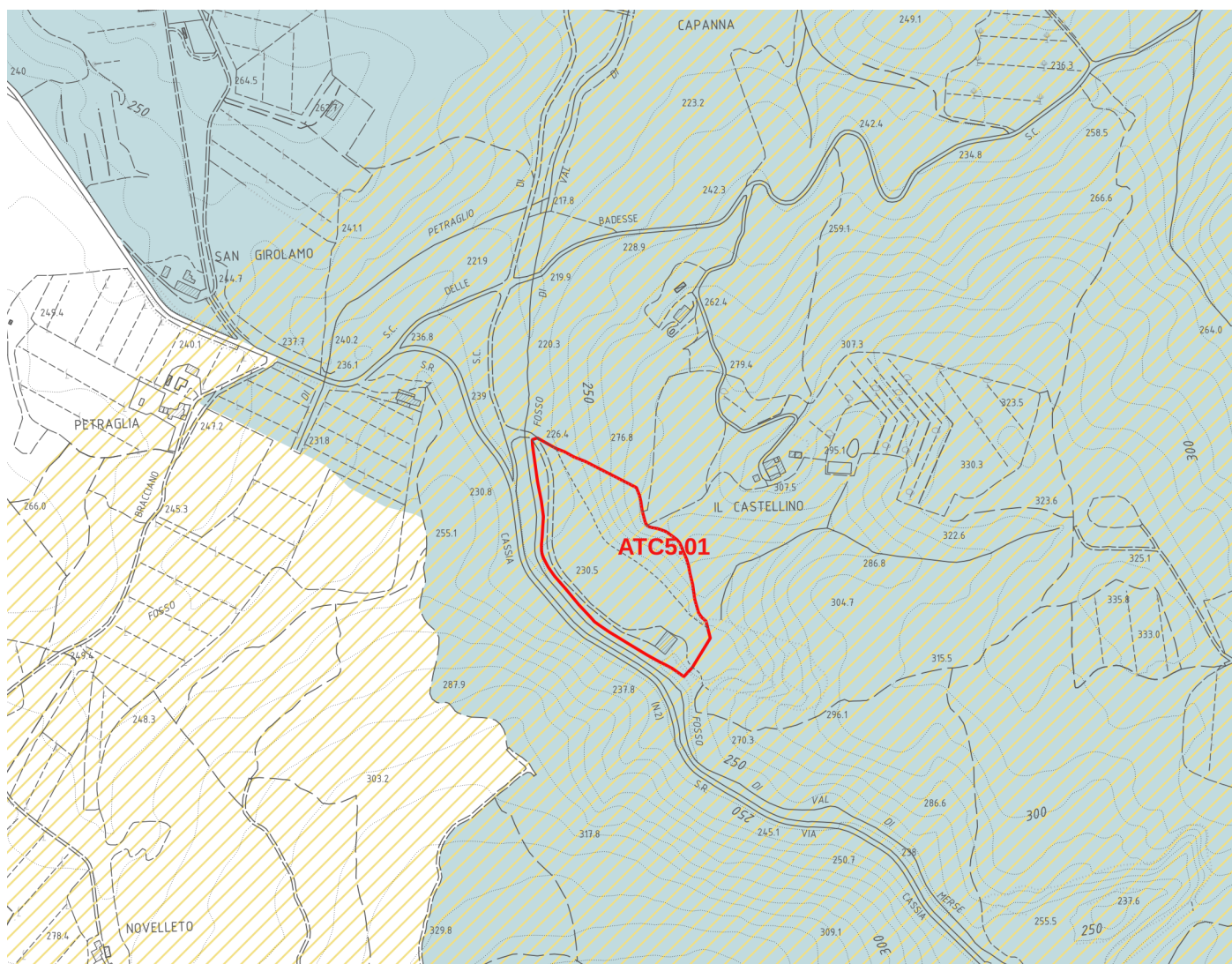
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	classe 1 - vincolo elevato
	classe 2 - vincolo medio
	classe 3 - nessun vincolo
	aree non classificabili

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

	corsi d'acqua
	tratti tombati
	doline
	Geosito di Interesse Locale GIL24 (Dolina il Tondo)
	ingressi di grotte

[illegible]



pozzi



zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)



vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)



aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)



area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)



area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)



zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)

Scheda di approfondimento

L'intervento **AT5.01** prevede nuove strutture a integrazione dell'impianto sportivo del Ceppo, centro ippico di proprietà pubblica in gestione a soggetti privati.

Si tratta in particolare della copertura del campo utilizzato per il maneggio esistente, della installazione di paddock, della copertura della giostra cavalli e della realizzazione di un nuovo campo scoperto per l'allenamento.

L'intervento **AT5.02** è riferito ad una struttura ricettiva esistente, in località Fioreta, sulla Montagnola, e prevede un modesto ampliamento per attività ricreative, conferenze ed eventi in genere e per spazi accessori (locali di deposito e rimessa).

Il complesso – denominato *Podere la Costa, Tenuta Fungaia* – è vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 e dunque le nuove strutture proposte dovranno garantire la tutela del patrimonio architettonico di pregio e valorizzarne le aree di pertinenza, che appartengono anche all'ambito di tutela del Bene Storico-Architettonico (in questo caso il complesso stesso, in origine palagio/casa da signore), individuato dal PTC, e prevalentemente boscato.

La struttura per gli eventi sarà localizzata in corrispondenza del terrazzamento esistente (A), dove attualmente vengono allestiti manufatti temporanei, mantenendo in ogni caso il rapporto gerarchico con l'edificato antico, mentre i locali di deposito saranno collocati in posizione defilata, schermata dalle alberature esistenti, vicino all'ingresso (B).





L'intervento **ATC5.01** prevede la realizzazione di un campeggio all'interno del sito estrattivo da lungo tempo dismesso in località Castellino 1. La cava è rimasta attiva fino agli anni novanta e non è mai stata oggetto di un vero e proprio recupero ambientale, anche se sulla base delle prescrizioni della allora Soprintendenza senese per il paesaggio il fronte di cava fu sistemato a gradoni e con la piantumazione di alberature a mitigarne l'impatto.

L'area comprende una superficie morfologicamente piuttosto articolata, scarsamente alberata all'interno; sono tutt'ora presenti dei manufatti di supporto all'attività estrattiva (rimesse automezzi), privi di valore storico-documentale e in stato di abbandono. All'area si accede da una strada secondaria (S.C. di Busona), sterrata, che collega la S.R. 2 Cassia con la S.C. delle Badesse.





L'impianto progettuale prevede di occupare la parte più bassa, al piede del versante scavato, che è quasi pianeggiante, salvo alcune depressioni che saranno regolarizzate ed eventualmente valorizzate per la localizzazione delle strutture (come ad esempio una piscina scoperta). L'attuale andamento del terreno, in leggera pendenza da sud verso nord (in senso longitudinale), potrà essere parzialmente rimodellato tramite riporto in modo da articolare l'area del campeggio su più livelli a quote sfalsate di poco e appena inclinati per facilitare l'organizzazione delle piazzole.

La configurazione a gradoni del versante, ormai consolidata, verrà conservata; saranno inoltre mantenute e potenziate le fasce verdi lungo i margini, quali elementi di filtro e di ambientazione.

L'accesso verrà confermato nella collocazione attuale.

Per la distribuzione all'interno del campeggio ci si avvarrà del tracciato carrabile esistente, opportunamente sistemato e adeguato, che percorre tutta l'area lungo il margine ovest.

Per i servizi a supporto della struttura – reception, ristorazione, market, servizi igienici – potranno essere realizzati dei volumi a un solo livello; è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti.

territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 14 Colline di Siena		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici.		
1.1	evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale	coerente: non sono previste nuove urbanizzazioni o interventi che interferiscano con la percezione della città di Siena
1.2	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: non sono previste nuove espansioni
1.3	salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia)	non pertinente
1.4	mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità	non pertinente
1.5	tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale	coerente: gli interventi previsti (Fioreta) tutelano il complesso antico e le relazioni con il contesto territoriale
1.6	tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno; tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.7	valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	non pertinente
1.8	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico,	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale

	garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	direttiva)
1.9	negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	coerente: gli interventi di nuova edificazione si configurano come ampliamento di strutture esistenti
1.10	riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.11	garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi	non pertinente
1.12	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 2 Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.		
2.1	tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.2	tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.3	preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.4	tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
2.5	nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)

	di gestione delle acque di deflusso	
2.6	tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti	(l'ambito non appartiene alle Crete Senesi; non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 3 Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale.		
3.1	Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcareo individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le aree carsiche
3.2	migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.4	migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.5	preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l'Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo	coerente: l'intervento in località Castellino 1 dovrà escludere interferenze negative con le visuali panoramiche da e verso il Castello di Monteriggioni e in generale impatti visuali negativi sul contesto rurale circostante
Obiettivo 4 Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate.		
4.1	salvaguardare i valori scenografici dei numerosi affioramenti presenti con particolare riferimento a Rapolano e Petriolo, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali	non pertinente
4.2	individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali	non pertinente
Obiettivo 5 Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagnola Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale.		

5.1	valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di scarica	coerente: l'intervento in località Castellino 1 prevede il recupero e la riqualificazione dell'area dell'ex cava
-----	--	--

Ampliamento della struttura ricettiva in località La Fioreta (AT5.02) Nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 – non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 – non modifichino i caratteri tipologici–architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 – garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	coerente: gli interventi di nuova edificazione si configurano come ampliamento della struttura ricettiva esistente e non interferiscono con il complesso storico, né hanno impatto sulla vegetazione presente nella pertinenza; non sono comprese aree boscate se non limitatamente ad alberature al margine, che dovranno comunque essere tutelate
12.3.b	Non sono ammessi: 1 – nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziari e costieri” di cui all'Abaco regionale della Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi”, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 – l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	coerente: gli interventi non comportano consumo di nuovo suolo e non interferiscono con visuali panoramiche; come sopra richiamato non interessano boschi ma eventualmente solo il margine di aree boscate

Integrazione delle strutture a supporto del centro ippico del Ceppo (AT5.01)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni" (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b)		
Struttura idrogeomorfologica		
1.c.1	divieto di edificazione e di alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.)	non pertinente
1.c.2	esclusione delle previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile	non pertinente
1.c.3	individuazione, in riferimento alla tutela di cui al comma precedente, di un'adeguata area di rispetto relativa agli acquiferi strategici	non pertinente
1.c.4	la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati	non pertinente
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	gli interventi in ambito agricolo devono garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra i diversi usi del suolo	non pertinente
2.c.2	non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)	non pertinente
2.c.3	gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati)	non pertinente
2.c.4	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	non pertinente
2.c.5	non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale	non pertinente
2.c.6	non sono ammessi interventi in grado di alterare gli attuali assetti idrografici, naturalistici e paesaggistici di Pian del Lago	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei nuclei/aggregati, e dell'intorno	non pertinente

	territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, 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, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - 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, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - 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 interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - sia garantita la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico; - 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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare	
3.c.2	per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-	non pertinente

	architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e 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 l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - in presenza di parchi, di giardini storici o 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 (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica	
3.c.3	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.4	gli interventi dovranno garantire 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	non pertinente
3.c.5	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità	coerente: la nuova struttura è all'interno del centro ippico esistente e non modifica gli assetti attuali; non interferisce con visuali panoramiche
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che	non pertinente

	costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	
3.c.7	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; - 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 (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 e non enfatizzato con installazioni di natura varia	non pertinente
3.c.8	gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la	non pertinente

	percorrenza escursionistica anche in sede separata; - 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 il valore simbolico e i caratteri 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, al valore simbolico e ai caratteri 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 simbolico e paesaggistico del contesto e non enfaticizzato con installazioni di natura varia	
3.c.9	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; - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi; - 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 dell'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 provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli	non pertinente
3.c.10	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:	non pertinente

	- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - 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, garage 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.11	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.12	i nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi e cantine) 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; - nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e 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	non pertinente
3.c.13	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - 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 ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	non pertinente
3.c.14	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre	non pertinente

	esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
4.c.3	non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico	non pertinente
4.c.4	nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto	coerente: tutte le sistemazioni riguardano il centro ippico esistente e non ne modificano le caratteristiche
4.c.5	dovrà essere salvaguardato l'alto valore iconografico dell'intorno del nucleo fortificato di Monteriggioni	non pertinente
4.c.6	non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso	non pertinente

Ampliamento della struttura ricettiva in località La Fioreta (AT5.02)		
Nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni" (Id 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976)		
Struttura idrogeomorfologica		
1.c.1	non sono ammesse modifiche morfologiche degli ipogei (ostruzione degli ingressi, riempimenti) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, all'eventuale uso turistico-didattico, in questo caso prevedere un impatto zero della fruizione, ridotto al minimo con utilizzo di materiali ecocompatibili o non alteranti l'ambiente sotterraneo, se necessarie modifiche effettuare un monitoraggio	non pertinente
1.c.2	non sono ammessi interventi che comportino l'alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.)	non pertinente
1.c.3	non sono ammesse previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile	non pertinente
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	sono da escludere eventuali interventi di riforestazione su aree agricole e incolti e nuovi impianti di vigneti specializzati	non pertinente
2.c.2	non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali	non pertinente

	(piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)	
2.c.3	gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati)	non pertinente
2.c.4	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	non pertinente
2.c.5	non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dei centri, nuclei e aggregati, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, 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, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - 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, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - 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);	non pertinente

	- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - sia garantita la leggibilità dell'impianto storico e il suo grado di rilevanza visiva all'interno del contesto paesaggistico; - 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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili	
3.c.2	per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi a pertinenze di valore storico-architettonico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e 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 l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - in presenza di parchi, di giardini storici o 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 (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica	coerente: gli interventi non interferiscono con la tutela del complesso antico alla Fioreta
3.c.3	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	v. precedente
3.c.4	gli interventi dovranno garantire il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni	v. precedente

	formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento	
3.c.5	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità	non pertinente
3.c.6	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	non pertinente
3.c.7	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; - 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 (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 e non enfatizzato con installazioni di natura varia	non pertinente
3.c.8	gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che:	non pertinente

	- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - 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 il valore simbolico e i caratteri 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, al valore simbolico e ai caratteri 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 simbolico e paesaggistico	
3.c.9	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 la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e 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 dell'infrastrutturazione ecologica,	non pertinente

	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 provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli	
3.c.10	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 (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - 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); - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage 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	non pertinente
3.c.11	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	coerente: v. 3.c.2
3.c.12	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, edificio 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	non pertinente

	morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento	
3.c.13	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - 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 ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	non pertinente
3.c.14	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	non pertinente
3.c.15	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	non pertinente
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche o con la percezione delle emergenze storiche
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
4.c.3	non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico	non pertinente
4.c.4	non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso	non pertinente