

RU Montepulciano

Scheda di intervento SA_IC_03 - fraz. S.Albino - loc. Castagneto

Conformità con i contenuti del PIT/PPR

RU Montepulciano - Scheda di intervento SA_IC_03 - fraz. S.Albino - loc. Castagneto

Conformità con i contenuti del PIT/PPR

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area non risulta ricadere in aree vincolate.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

L'area di intervento è all'interno del territorio urbanizzato da RU, l'area ricade all'esterno del territorio a prevalente ed esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art.224 (PS)

Nella Scheda sono evidenziati solo gli interventi CONFORMI - PARZIALMENTE CONFORMI con i contenuti del PIT/PPR

RICOGNIZIONE CON I VINCOLI DEL PIT/PPR

L'area NON RICADE all'interno della Ricognizione con i vincoli del PIT/PPR

**NELLE SCHEDE SOTTOSTANTI SONO STATI INSERITI SOLO GLI ELEMENTI RICHIAMATI DAL PIT/PPR
PERTINENTI ALL'AREA IN OGGETTO (scheda SA_IC_03)**

Verifica di conformità con gli indirizzi per le politiche n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana <u>indirizzi</u>	Conformità
Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine	
1 - garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:	
- una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica (<i>vedi prescrizioni della Relazione fattibilità geologica</i>).	CONFORME
4 - al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:	
- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);	CONFORME
7. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.	CONFORME

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e Fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)

9- al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare:

- il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;

CONFORME

10- nella programmazione di nuovi interventi è necessario:	
- orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica;	CONFORME
- incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.	CONFORME

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito	
16. garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.	CONFORME
17. perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi non solo nelle aree della Montagna e Collina calcarea e del Margine, ma anche nelle aree limitrofe di Collina sui depositi neo-quadernari e di Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti:	CONFORME
- mantenendo lo stato dei rilievi calcarei;	CONFORME
19. valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;	CONFORME
21. per il patrimonio forestale promuovere la gestione selvicolturale sostenibile finalizzata:	
- a migliorare il valore ecologico delle matrici forestali;	CONFORME

Verifica di conformità con la scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	Conformità
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive	
<u>Obiettivo 1</u>	
Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostruire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")	CONFORME
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	CONFORME

<u>Obiettivo 2</u>	
Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole	
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	CONFORME

<u>Obiettivo 3</u>	
Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i passaggi forestali	
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	CONFORME

Verifica di conformità con la scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	Conformità
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
La Piana di Arezzo e la Val di Chiana rientrano nel sistema morfogenetico delle pianure di bonifica per le quali si prevede di:	
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;	CONFORME

Invariante II	
I caratteri ecosistemi dei paesaggi	
La funzione strategica dei corridoi ripariali assumono una funzione strategica soprattutto dove il corso d'acqua scorre nell'ambito di aree agricole intensive e povere di aree forestali; è il caso della Val di Chiana. Per il mantenimento di questa invariante è necessario:	
- miglioramento della qualità delle acque	CONFORME

Invariante III	
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
La Piana di Arezzo e la Val di Chiana ha come morfotipo insediativo dominante quello del "sistema insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali"; le figure componenti il morfotipo sono: a) Il sistema a pettine delle testate di valle; d) il sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia di pianura. Le indicazioni per le azioni sono:	
- Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo.	CONFORME

- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;	CONFORME
- Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;	CONFORME
- Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agroambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).	CONFORME
- Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;	CONFORME
- Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;	CONFORME

Invariante IV

I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Uno dei morfotipi dominanti nel territorio di Montepulciano è quello del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. Di seguito le indicazioni per le azioni:

Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;	CONFORME
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;	CONFORME
2) Il contenimento dei fenomeni erosivi mediante:	
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;	CONFORME
3) La tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agrario. In particolare è opportuno:	
- preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto. Si raccomanda inoltre di preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;	CONFORME

CONFORME (la previsione si conforma al PIT/PPR)

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

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

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

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

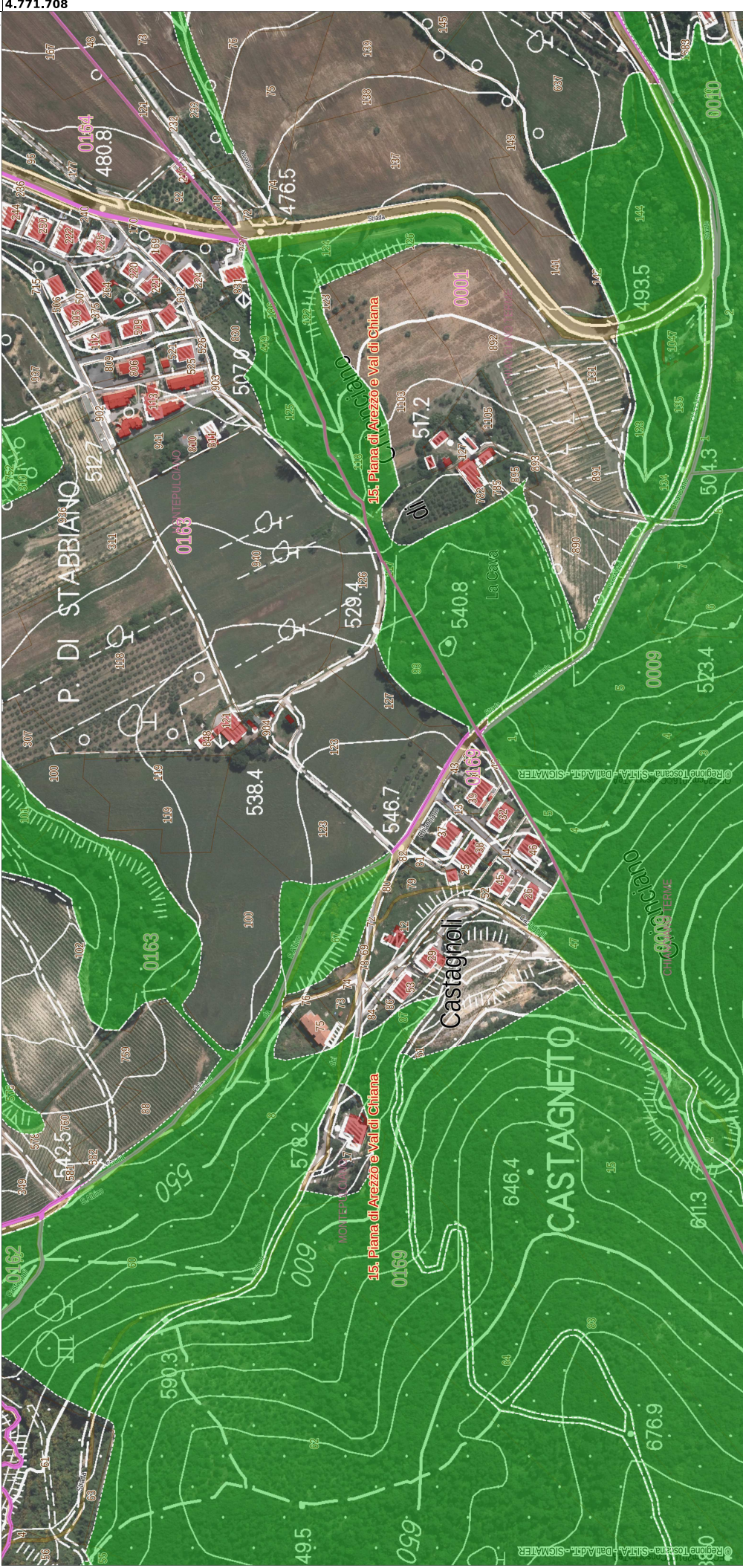
RU Montepulciano - Scheda di intervento SA_IC_03 - fraz. S.Albino - loc. Castagneto		
	OBIETTIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANIZZATI PIT/PPR - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - ABACO	
ZONA	TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	
	T.R.6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE	
	<p>Descrizione: Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.</p>	
	<p>Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.</p> <p>Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.</p> <p>Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.</p>	
VALORI ed OPPORTUNITA'	<p>Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto - Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto .</p>	SI
	<p>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate - Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana</p>	SI
	<p>- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.</p>	NO
	<p>spazio pubblico e servizi - Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).</p>	SI
	<p>qualità urbana e dell'architettura - Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.</p>	NO
	<p>- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.</p>	NO
CRITICITA'	<p>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto - Margine urbano disomogeneo</p>	SI
	<p>- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.</p>	SI
	<p>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate - Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.</p>	NO
	<p>- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.</p>	NO
	<p>spazio pubblico e servizi - Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.</p>	SI
	<p>qualità urbana e dell'architettura - Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".</p>	SI
	<p>- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.</p>	NO
	<p>- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.</p>	NO

OBIETTIVI	Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.	
	- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi	CONFORME
	- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo	NON PERTINENTE
	- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico	CONFORME
	- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.	CONFORME
	- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)	CONFORME
	- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata	CONFORME
	- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti	CONFORME
	- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)	NON PERTINENTE
<p>CONFORME (la previsione si conforma al PIT/PPR)</p> <p>PARZIALMENTE CONFORME (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR)</p> <p>NON PERTINENTE (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR)</p> <p>CRITICO (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p> <p>IN CONTRASTO (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)</p> <p>(Rif. ALLEGATO 2 "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea")</p>		



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 3.249



4.771.708

729.573,8

4.771,101

728.301,6

EPSPG:25832