

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052189	90558	9052189_ID	D.M. 05/10/1973 G.U. 278 del 1973_1	SI	San Casciano dei Bagni	4335,58	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, quasi incontaminata, si impone per la sua particolare configurazione: comprende un ampio comprensorio cretaceo, caratterizzato da calanchi e profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano e Celle sul Rigo che completano, con l'opera dell'uomo, uno dei paesaggi più singolari e caratteristici di questa parte della campagna Toscana, ai confini dell'Umbria e del Lazio.									

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Ampio comprensorio cretaceo, caratterizzato da calanchi e profondi baratri.	Rocce sedimentarie di natura argillitica compongono i rilievi della terminazione meridionale della dorsale del Monte Cetona fra Fighine e San Casciano dei Bagni. Le formazioni argillitiche e i flysch calcareo marnosi liguri creano in questo settore del vincolo una successione di rilievi sub-paralleli e incisi da corsi d'acqua che passano ad oriente ai termini sabbiosi e argillosi del bacino neogenico della Val di Chiana. Da San Casciano dei Bagni fino al fondovalle del Rigo dominano, invece, le argille plioceniche con lenti sabbiose (Sabbie risedimentate) e intercalazioni detritiche intorno a Celle sul Rigo, appartenenti al sistema morfologico collinare del Bacino di Radicofani. Al centro del vincolo affiora il nucleo carbonatico della dorsale: lungo gli affioramenti carbonatici mesozoici è presente una placca di travertini e calcari continentali pleistocenici. Di grande valore scenico è la presenza di forme erosive del terreno come calanchi tra San Casciano dei Bagni e Celle e il margine occidentale del vincolo. Nell'area è presente un'importante centro termale la cui area di alimentazione è costituita dalle litologie carbonatiche della dorsale del Monte .	Grande valenza paesistica dell'area di vincolo dove ai boscosi rilievi della dorsale del Monte Cetona fanno da corredo le nude colline cretacee che da San Casciano dei Bagni scendono verso il fondovalle del Rigo. Presenza vicino all'abitato di San Casciano dei Bagni di una vasta area di cava di pietre ornamentali attiva. Possibile cancellazione delle forme erosive del suolo per estendere attraverso un rimodellamento artificiale dei suoli le superfici agro-pastorali. Rischi connessi al dissesto idrogeologico per la presenza di frane, aree in dissesto e a franosità diffusa.
Idrografia naturale		Rilevante il valore paesistico del sinuoso corso del Rigo con la sua vegetazione riparia sotto l'abitato di Celle. Sono presenti, inoltre, numerosi torrenti e fossi minori. Gli affioramenti carbonatici sono sede di parte del corpo acquifero sotterraneo significativo 13TE020. Nell'area sono presenti diverse sorgenti, alcune delle quali captate a scopo idropotabile. Si rileva, inoltre, la presenza di numerose sorgenti idrotermali localizzate attorno a San Casciano ai Bagni.	
Idrografia artificiale		Sono presenti alcune scoline e decine di specchi d'acqua artificiali.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Declivi boscosi.	Area alto collinare e montana del Poggio Belvedere e P. della Bandita con matrice forestale di latifoglie (quereti di roverella e cerro, nuclei di castagno), sclerofille (leccete) e conifere sui versanti, estese praterie e pascoli di crinale, versanti con agroecosistemi tradizionali mosaicati nella matrice forestale ed importanti ecosistemi torrentizi. Area collinare ad ovest di S. Casciano dei Bagni con caratteristico mosaico ambientale di agroecosistemi tradizionali, pascoli, aree boscate, reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale e tipiche formazioni calanchive a costituire una complessiva area di alto valore naturalistico.	Permanenza del valore con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none">- Intensi processi di abbandono e successiva chiusura di aree agricole e pascoli, con evoluzione della vegetazione, perdita di habitat e semplificazione del mosaico ambientale.- Modifiche delle pratiche colturali, riduzione delle aree pascolate a favore dei seminativi o abbandono ed evoluzione della vegetazione, con perdita di aree calanchive.- Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi- Alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inidonea gestione delle sponde e per lo sviluppo di attività agricole.- Presenza di vasto sito estrattivo a San Casciano dei Bagni.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			

Struttura antropica			
Insediamenti storici	Notevoli abitati di San Casciano e Celle sul Rigo.	<p>Sistema insediativo antico costituito dai centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Fighine collocati sui versanti della Dorsale Rapolano-Monte Cetona.</p> <p>La tendenza all'accentramento insediativo è marcato dall'assenza del sistema della villa fattoria e da un assetto poderale fondato su una rarefatta maglia di case sparse.</p> <p>Si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none">- gli aggregati lineari di Palazzone e Via Piana;- gli aggregati a forma aperta di Sasso e Stabbiano di Sotto;- aggregato di case coloniche di Camattole. <p>Presenza di area archeologica comprendente la necropoli etrusca del Podere Balena. Distribuita sulla sommità di un piccolo pianoro di fronte al centro abitato di Celle sul Rigo, in una splendida posizione paesaggistica, la necropoli etrusca del Podere Balena, risale agli ultimi due secoli a.C. costituita da tombe gentilizie a lungo <i>dromos</i>.</p>	<p>La maggior parte dell'attività edilizia, con nuove lottizzazioni nei luoghi a maggiore panoramicità ed incrementi volumetrici delle singole case coloniche, si è concentrata tra San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo a seguito dello sviluppo del termalismo, dell'agriturismo e per soddisfare il fabbisogno abitativo.</p> <p>Varietà tipologica e forte impatto volumetrico caratterizzano i tessuti urbani di recente formazione come la lottizzazione residenziale posta tra San Casciano dei Bagni e i Bagni Termali e quella in località Pianetto a sud di Celle sul Rigo.</p> <p>Sul resto del territorio si registra la saldatura fra gli aggregati lineari di Palazzone e Via Piana, lo sviluppo edilizio derivante dalla costruzione di annessi agricoli ad uso pastorale come le stalle: edifici prefabbricati le cui volumetrie sono spesso fuori scala e mal posizionate rispetto alla morfologia dei luoghi. Da segnalare i muri di contenimento in cemento armato usati per il consolidamento del centro storico di Celle sul Rigo, che denunciano la mancata considerazione della valenza <i>paesaggistica dell'intervento</i>.</p>
Insediamenti contemporanei			<p>Per i seminativi si evidenziano fenomeni di abbandono ed inselvaticimento, con forme di invasione del bosco, alle quote più alte dei rilievi, mentre tra San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo questi vengono sostituiti con oliveti e sporadicamente con vigneti specializzati.</p> <p>Si registra una certa ripresa delle attività pastorali, lo sviluppo dell'agriturismo e la riconversione dei seminativi in vigneti e oliveti specializzati, soprattutto nella zona che guarda verso la Val di Chiana, Tra Palazzone e Celle sul Rigo. Diffusa semplificazione della maglia agraria</p> <p>Vistosi impianti di oliveti e vigneti meccanizzati si localizzano tra Palazzone e Piazze lungo i confini M, L ed I del vincolo.</p> <p>Espansione del tessuto insediativo con conseguente erosione dei coltivi in Località San Giuseppe.</p>
Viabilità storica		Eccezionale valore paesistico della viabilità principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo. Da segnalare la strada statale del Polacco N. 321, tra Celle sul Rigo e San Casciano dei Bagni, individuata dal PTC come “tracciato di interesse paesistico europeo” e la strada bianca tra Fighine e Palazzone delimitata da muri a secco.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario	Declivi coltivati.	<p>Il paesaggio agrario è caratterizzato da matrice boschiva che si sviluppa sui rilievi collinari lasciando aperture a porzioni coltivate in cui dominano seminativi, prati e pascoli corredati di elementi vegetazionali puntuali e lineari che spesso conferiscono ai coltivi l'aspetto dei campi chiusi.</p> <p>Le coltivazioni arboree (oliveti e sporadicamente con vigneti specializzati) e promiscue, talvolta terrazzate, si sviluppano generalmente in corrispondenza delle zone sabbiose e detritiche intorno ai maggiori nuclei abitati Celle sul Rigo e San Casciano dei Bagni, Fighine e Palazzone, con particolare concentrazione nella fascia pedecollinare di Poggio Radice e Poggio della Bandita.</p> <p>Elevato valore estetico percettivo è conferito dalle aperture, scandite dal passo degli elementi vegetali di corredo che interrompono la continuità della maglia e di volta in volta chiudono gli orizzonti.</p> <p>Valore testimoniale è conferito dalla permanenza dell'impianto dei viali storici corredati di cipressi come segno di accesso alle case coloniche.</p>	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Uno dei paesaggi più singolari e caratteristici di questa parte della campagna Toscana costituito da un ampio comprensorio cretaceo, caratterizzato da calanchi e profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano e Celle sul Rigo.	Buone visuali panoramiche da San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Fighine.	La molteplicità di pali e tralicci Enel, che attraversano l'area di vincolo, modifica la percezione dello spazio rurale, alterando ed ostacolando la visione panoramica.
Strade di valore paesaggistico		Eccezionale valore paesistico della viabilità principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo. Da segnalare la strada statale del Polacco N. 321, tra	

		Celle sul Rigo e San Casciano dei Bagni, “tracciato di interesse paesistico europeo”, e la strada bianca tra Fighine e Palazzone delimitata da muri a secco.	
--	--	--	--

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio. 1.a.2. Mantenere il paesaggio dei calanchi.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.1. Individuare: <ul style="list-style-type: none">- le aree soggette ad erosione e ad alterazione superficiale (aree a calanchi);- le aree di protezione dei calanchi e la fascia di rispetto a cuscinetto con le colture agricole limitrofe. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a tutelare le aree a calanchi e gli impluvi limitrofi al fine di conservare il valore paesaggistico dell'area mediante il miglioramento dell'assetto idrogeologico e la corretta gestione agricola e forestale del territorio.	1.c.1. Nelle aree a calanchi sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche. 1.c.2. Sono vietate attività estrattive, scarichi industriali, reflui o di acque meteoriche, anche mediante canalizzazioni o tubazioni, e opere antropiche di qualsiasi genere (infrastrutture, impianti, edificato residenziale e produttivo, etc.). Nel caso di strutture antropiche esistenti, se necessario, dovranno essere approntate misure di mitigazione dell'impatto che gli stessi hanno sulle aree interessate dai fenomeni erosivi.
	1.a.3. Assicurare la compatibilità paesistica delle aree di escavazione	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.3. Individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche e recenti) e quelle in atto. 1.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- assicurare la compatibilità paesistica dell'attività estrattiva sia durante l'esercizio che nella fase di ripristino e conseguire le migliori soluzioni progettuali anche nella realizzazione di manufatti, aree e viabilità di servizio;- verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione;- garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche al fine di assicurarne la compatibilità paesistica nelle varie fasi di attuazione;- evitare che ampliamenti di attività estrattive siano collocati in aree ad elevata intervisibilità.	
	1.a.4. Tutelare e valorizzare le sorgenti termali. 1.a.4. Tutelare il corpo idrico sotterraneo significativo del M. Cetona in virtù della sua relazione idrogeologica con le attigue aree termali.	1.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- mantenere i caratteri di naturalità delle sorgenti termali e delle aree contigue al fine di preservarne il valore geologico e paesaggistico;- salvaguardare la qualità e contenere il depauperamento della risorsa idrica sotterranea.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare il caratteristico paesaggio tra San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo, con agroecosistemi, pascoli e calanchi. 2.a.2. Conservare gli agroecosistemi tradizionali collinari e montani e le aree montane con praterie secondarie e pascoli	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- individuare le emergenze geomorfologiche (calanchi) al fine di mettere in atto interventi di loro salvaguardia;	2.c.1. Non sono ammessi interventi in grado di alterare od eliminare i calanchi e le altre tipiche forme erosive. 2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate,

	<p>2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.</p> <p>2.a.4. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi</p>	<ul style="list-style-type: none">- incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi e delle attività di pascolo;- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico;- programmare gli interventi di sistemazione idraulica e dei versanti compatibilmente con la conservazione dei calanchi;- 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;- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;- disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	<p>vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.</p> <p>2.c.3. 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.</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.</p>
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none">- Insediamenti storici- Insediamenti contemporanei- Viabilità storica- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture- Paesaggio agrario	<p>3.a.1. Tutelare i centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Fighine e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità e riconoscibilità della forma e l'immagine dei centri storici, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none">- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, i centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Fighine 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 dei centri storici, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;- riconoscere i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico quali limite percepibile rispetto al territorio rurale;- individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso i centri storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine insediativa storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante;- riconoscere le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;- riconoscere i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla vie di accesso viabilità e dai punti di belvedere. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;- 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.	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri storici e del relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con tali caratteri, 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 i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico;- 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 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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;- siano mantenuti i 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

		<ul style="list-style-type: none"> - tutelare l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, dei centri storici orientando gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermini; - limitare le integrazioni e i completamenti edilizi 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/consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - 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; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 	<p>alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
	3.a.3. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito dalla necropoli etrusca del Podere Balena	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. 	
	3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti e il territorio aperto, il loro elevato valore paesaggistico e panoramico per le visuali che da essi si aprono, con particolare attenzione al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte</p>	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche

	<p>3.a.5. Conservare e mantenere la strada bianca tra Fighine e Palazzone, delimitata da muri a secco.</p>	<p>con particolare riferimento ai muri a secco e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, sui tracciati di particolare di visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante, garantendo la conservazione della qualità estetico-percettiva, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei corredi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti da essi connessi e i luoghi aperti; - conservare i muri di pietrame a secco e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante come elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>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 l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte, con particolare riferimento ai muri di pietrame a secco, e i manufatti di corredo 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 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 di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
	<p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla matrice boschiva all'interno della quale si aprono isole di coltivi in cui dominano seminativi, prati e pascoli spesso a campi chiusi e dalle coltivazioni arboree e promiscue, talvolta terrazzate, intorno ai maggiori nuclei abitati.</p> <p>3.a.7. Salvaguardare le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo tra paesaggio agrario e insediamento storico.</p>	<p>3.b.6. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi,...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <p>3.b.8. Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>3.b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).</p> <p>3.b.10. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente 	<p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia 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. <p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e

		<p>rurale;</p> <ul style="list-style-type: none">- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);- favorire, ove la litologia argillosa modella il paesaggio agrario, una gestione delle attività agricole che armonizzi, tramite specifici indirizzi di sviluppo agricolo, le attività legate all'uso del suolo, con la conformazione morfologica esistente;- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco a margine del bosco (o intercluse), per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;- conservare la maglia agraria a campi chiusi e il livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano Paesaggistico;- promuovere il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi);- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale 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;- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	<p>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.</p> <p>3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none">- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere- Strade di valore paesaggistico	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva dei centri storici di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Fighine e le visuali panoramiche che si aprono da e verso tali centri.</p> <p>4.a.2. Tutelare le visuali verso il singolare paesaggio caratterizzato da calanchi e profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano, Celle sul Rigo e Fighine, che si aprono lungo la rete viaria, con particolare riferimento al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 lungo il sistema viario con particolare riferimento alla SS 321 e all'interno degli insediamenti di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo e Fighine. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali 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	<p>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 e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri storici e il paesaggio di eccezionale valore naturalistico. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>

		<p>riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 le produzioni 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. 	
--	--	---	--