



Regione Toscana

PIT con valenza di Piano PaesaggisticoMinistero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

**SCHEDA RILEVAMENTO:
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE
Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004**

1 DATI IDENTIFICATIVI

Ambito di paesaggio	15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana
Estremi del vincolo	D.M. 06/10/1970 g.u. n.274 del 28/10/1970
Comune	Chiusi
Provincia	Siena
Denominazione area	Area produttiva Dolcianello
Sup. dell'area (ha)	2,50.00

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano strutturale

- adottato (data) DCC N.118 DEL 21.12.2011
- approvato (data) DCC N. 80 DEL 20.10.2012

Piano operativo

- adottato 05.06.2016
- approvato (data)

Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...)
(denominazione progetto)

- previsto
- approvato (data)
- in corso di realizzazione
- realizzato

Eventuali incentivi in atto per il recupero

- previsti
- non previsti X

3 PIANIFICAZIONE REGIONALE¹

Integrazione paesaggistica del PIT:

- disciplina di livello regionale
- disciplina di livello d'ambito
- disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04)

4 DESCRIZIONE²

Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale

Area produttiva, in località Dolcianello, posta lungo la strada provinciale n.326 di Rapolano, che interessa una parte di territorio originariamente agricolo, caratterizzata dalla presenza di capannoni e volumetrie, fortemente impattanti nel contesto di inserimento della Villa Fattoria di Dolciano, edificati a partire dagli anni '70. E' attualmente in fase di riorganizzazione funzionale (un edificio non utilizzato è fortemente degradato) e ospita attività produttive-artigianali (con depositi di materiale a cielo aperto).

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione

Il vincolo istituito con DM 06/10/1970 tutela un'estesa area del territorio che comprendente il centro urbano e la zona circostante, in cui si includono centri focali come Dolciano, La Marciarella, Montevenere e le aree archeologiche delle tombe etrusche e quella intorno al lago, costituisce un complesso assolutamente unitario di grande valore paesistico sia per la conformazione orografica del terreno che per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode dall'alto ed anche dalle strade statali numeri 71 e 326 e dall'Autostrada del Sole A1. La Scheda di vincolo, coerentemente con i valori espressi, classifica l'area quale tipologia c) e d) dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004.

L'area di rilevamento in relazione alle componenti valoriali individuate dalla Scheda di vincolo, costituisce un impatto paesaggistico sul territorio rurale, così come espressamente indicato tra le criticità della scheda stessa: "Il sistema insediativo storico costituito dal centro murato di Chiusi (...) risente pesantemente dell'intenso sviluppo edilizio e infrastrutturale che lo ha investito, i cui effetti incidono negativamente sui caratteri paesaggistici che connotano l'area di vincolo."

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

Il complesso è costituito da attività produttive la cui destinazione d'uso è attualmente confermata.

5 FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO

- dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni

¹ Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

² Descrivere le aree di compromissione o di degrado (con riferimento ai Fattori di compromissione e degrado nonché alle Condizioni d'uso individuate in Tabella) in relazione al livello di integrità, rarità e rilevanza dei valori paesaggistici originari con riferimento ai caratteri naturali, antropici, storici, testimoniali ed estetico-percettivi e alla loro permanenza. Tale analisi dovrà essere svolta in coerenza con la Definizione di aree gravemente compromesse o degradate (Allegato 6 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012, riportato in coda alla scheda di rilevamento) e tenere conto anche di quanto contenuto nella Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012). E' necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto dei fattori di compromissione e degrado individuati.

³ Si tratta di aree e/o ambiti soggetti o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o antropici, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano per un accentuato stato di desolazione, talvolta devastazione, dove forti stravolgimenti, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali. Indicare la tipologia e il grado di rischio desunto dalle carte di rischio.

⁴ Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).

L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

⁵ L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.



Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica	franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) ³ <ul style="list-style-type: none"> • erosione costiera • inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico)⁴ • aree critiche per gli aspetti ecosistemici⁵ • modificazioni dell'assetto vegetazionale⁶
Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale)	X plessi produttivi-commerciali-specialistici ⁷ <ul style="list-style-type: none"> • impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche • cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero • aree di frangia periurbane⁸ • conurbazioni⁹ • impianti di tipo industriale per la produzione di energia • infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia¹⁰

⁶ Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

⁷ Ove connotati da insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale, perdita delle visuali, progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrati nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Si intendono per plessi specialistici le aree direzionali, logistiche, le zone retroportuali dei porti commerciali connotate da un margine ibrido porto/città.

⁸ Ove connotate da frammentazione, dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi di uso pubblico, perdita delle visuali lontane, accerchiamento e progressiva interclusione degli elementi del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrate nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

⁹ Ove costituite sia da edificazioni di recente origine che hanno determinato processi di saldatura lineare o estensiva di sistemi insediativi storicamente distinti che da nuove urbanizzazioni lineari continue lungo i principali tracciati di collegamento con conseguente grave alterazione e/o totale perdita della percezione dei valori paesaggistici con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

4



	<ul style="list-style-type: none"> • aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero <p>X presenza di elementi o assetti che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'insediamento storico nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
--	---

6 CONDIZIONI D'USO¹¹

Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:

- aree e/o edifici utilizzati;
- aree e/o edifici non utilizzati;
- aree e/o edifici utilizzati in modo improprio.
- X aree e/o edifici utilizzati in parte *(sono presenti tre edifici per una SUL complessiva di circa 4.500 mq, uno dei fabbricati risulta dismesso per una SUL di circa 2.000 mq)*

Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:

- periodo della dismissione *(intorno al 2000)*;
- motivo/tipologia e grado di dismissione *(chiusura attività produttiva e conseguente abbandono)*;
- precedente utilizzazione prevalente *(produzione calzaturificio)*;
- eventuali utilizzi post-dismissione.

7 PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE¹²

Indirizzi di riqualificazione	<i>Perseguire la riqualificazione paesaggistica anche attraverso una riorganizzazione funzionale e spaziale del complesso insediativo esistente, anche prevedendo un progetto d'impianto vegetazionale.</i>
-------------------------------	---

¹⁰ Infrastrutture che determinano frattura e frammentazione ecosistemica, funzionale e delle relazioni percettive con formazione di aree marginalizzate.

¹¹ Campo da compilare in caso di individuazione relativa ad aree ove vi sia una destinazione prevalente quali ad esempio i plessi produttivi.

¹² Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di un'attenta valutazione dei valori paesaggistici compromessi o degradati analizzando:

- le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento ed i rapporti dell'area degradata con esso;
- il grado di reversibilità delle trasformazioni;

e saranno mirate specificamente al ripristino o recupero delle condizioni analoghe alle preesistenti o, dove necessario, al "recupero interpretativo" ricostruendo anche le relazioni con il contesto.

Gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio dovranno considerare attentamente le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto di riferimento e indirizzare in tal senso le azioni connesse alla prevenzione, consolidamento, messa in sicurezza.

Gli interventi proposti dovranno essere effettivamente mirati al recupero e alla riqualificazione delle aree individuate; gli stessi dovranno essere pertanto dettagliatamente descritti con accurata esplicitazione delle provvidenze da porre in atto in riferimento agli specifici fenomeni di degrado individuati. Solo tali interventi sono da intendersi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

5

Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	Sviluppare le eventuali riconfigurazioni planivolumetriche, nell'ambito di una riqualificazione del complesso insediativo con soluzioni che contengano lo sviluppo in altezza dei fabbricati al fine di preservare le visuali panoramiche individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT.
Direttive	<ul style="list-style-type: none"> - privilegiare processi di delocalizzazione verso aree specialiste e urbane; - privilegiare il contenimento dell'uso di suolo recuperando e riqualificando gli edifici esistenti, prima di procedere a nuova edificazione, fatte salve le opportune verifiche sulla pericolosità idraulica, anche attraverso interventi di riconfigurazione degli attuali prospetti, e soluzioni che contengano lo sviluppo in altezza dei fabbricati al fine di preservare le visuali panoramiche individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT. - garantire una elevata qualità insediativa e architettonica, anche curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante e con le visuali individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT; - mitigare gli effetti negativi sulla percezione del contesto panoramico secondo le visuali individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT, indotti dall'insediamento produttivo esistente anche in riferimento agli elementi di degrado percettivo presenti nelle aree pertinenziali, evitando cesure con il contesto mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea; - tenere conto dei rapporti d'intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche - integrità
Prescrizioni	<p>Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed addizioni volumetriche nei limiti di cui al punto 1 all'Allegato 9 del PIT, a condizione che soddisfino le seguenti prescrizioni, fatte salve le opportune verifiche sulla pericolosità idraulica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) con particolare attenzioni alle visuali che si godono dai centri focali di Dolciano e Montevenere, e dalla strada provinciale 326, nonché in rapporto alle visuali individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT; - siano allineati con i segni principali del contesto, con particolare riferimento alla presenza della strada provinciale 326; - sia garantita qualità insediativa attraverso una progettazione delle sistemazioni delle aree pertinenziali e del verde di mitigazione, nonché attraverso interventi di riconfigurazione degli attuali prospetti; - siano mitigati gli effetti negativi degli stoccaggi e dei depositi di materiali a cielo aperto. <p>In ogni caso gli interventi ammessi dovranno assicurare soluzioni che siano coerenti con la configurazione architettonica e i prospetti dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'installazione di eventuali impianti tecnici che dovranno essere corredati da soluzioni architettoniche che inseriscano i nuovi volumi in maniera armonica nel costruito (comprese gli impianti per la produzione di energie rinnovabili, per i quali si dovrà prevedere la completa integrazione con la copertura).</p>

8 ALLEGATI

1. X Inquadramento planimetrico preferibilmente in formato shapefile (CTR e ortofotocarta in scala 1:10.000 e comunque in scala idonea alla individuazione dell'area)
2. X Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato.
3. Eventuali altri documenti ritenuti utili (stralci planimetrici delle carte di rischio, ecc...).
4. Eventuali rendering delle proposte di recupero e riqualificazione.

Allegato A6 dell'Intesa Regione Toscana – MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012**Definizione Aree gravemente compromesse o degradate**

1. Sono **aree gravemente compromesse** le aree ove si registra "distruzione, perdita o grave deturpazione" dei valori originari descritti dal vincolo, quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi, e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari.
2. Sono **aree degradate** le aree ove si registra "deterioramento, decadimento o impoverimento" delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari.
3. La condizione di grave compromissione o di degrado può essere determinata da eventi naturali, fenomeni di abbandono o da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri di identità e riconoscibilità dei luoghi, danneggiando il bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.
4. Il livello di grave compromissione o di degrado è correlato al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici originari.
5. La Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali individuano, delimitano e rappresentano in scala idonea le aree gravemente compromesse o degradate e ne elaborano congiuntamente la relativa disciplina paesaggistica.
6. Nelle aree gravemente compromesse o degradate la predetta disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:
 - definire gli interventi di effettivo recupero e riqualificazione - finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati – nonché le conseguenti semplificazioni previste dal Codice anche in riferimento alle modifiche del D.P.R. 139/2010 in corso di definizione;
 - mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
 - indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopraindicate.
7. Il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate si persegue tramite idonei progetti o piani attuativi che prevedano interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione, quali la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione ambientale, la ricomposizione paesaggistica, la salvaguardia dei valori storico-culturali.
8. Tali progetti o piani dovranno essere redatti in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 delle schede dei paesaggi sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di tali piani o progetti di incidere positivamente e in maniera significativa sulla qualità del paesaggio.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



Regione Toscana

PIT con valenza di Piano PaesaggisticoMinistero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

**SCHEDA RILEVAMENTO:
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE
Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004**

1 DATI IDENTIFICATIVI

Ambito di paesaggio	15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana
Estremi del vincolo	D.M. 06/10/1970 g.u. n.274 del 28/10/1970
Comune	Chiusi
Provincia	Siena
Denominazione area	Boncia
Sup. dell'area (ha)	4,73.00

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano strutturale

- adottato (data) DCC N.118 DEL 21.12.2011
- approvato (data) DCC N. 80 DEL 20.10.2012

Piano operativo

- adottato (05.06.2015)
- approvato (data)

Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...)
(denominazione progetto)

- previsto
- approvato (data)
- in corso di realizzazione
- realizzato

Eventuali incentivi in atto per il recupero

- previsti
- non previsti X

1

3 PIANIFICAZIONE REGIONALE¹

Integrazione paesaggistica del PIT:

- disciplina di livello regionale
- disciplina di livello d'ambito
- disciplina dei beni paesaggistici (art. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04)

4 DESCRIZIONE²

Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale

L'area interessa la pianura urbanizzata di Chiusi Scalo denominata Boncia connotata da insediamenti a carattere prevalentemente produttivo, con prevalenza di fabbricati di scarsa qualità morfologica e costruttiva, disposti in maniera disarticolata nel territorio, edificati a partire dagli anni '80.

Una porzione dall'area di rilevamento è interessata dal vincolo di cui all'art. 142, co. 1, lett.c) del D.lgs. 42/04 riferito al Torrente Montelungo.

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione

Il vincolo istituito con DM 06/10/1970 tutela un'estesa area del territorio che comprendente il centro urbano e la zona circostante, in cui si includono centri focali come Dolciano, La Marcianella, Monteverene e le aree archeologiche delle tombe etrusche e quella intorno al lago, costituisce un complesso assolutamente unitario di grande valore paesistico sia per la conformazione orografica del terreno che per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode dall'alto ed anche dalle strade statali numeri 71 e 326 e dall'Autostrada del Sole A1. La Scheda di vincolo, coerentemente con i valori espressi, classifica l'area quale tipologia c) e d) dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004.

L'area di rilevamento interessa una porzione di Chiusi Scalo che comprende zone caratterizzate da fenomeni di urbanizzazione il cui incremento ha visto un particolare sviluppo dagli anni '80, fenomeni che hanno progressivamente occupato il territorio di pianura spingendosi a ridosso delle propagini collinari, alterando i valori paesaggistici originari ed il valore percettivo dato dalla particolare conformazione orografica del terreno che permette visuali privilegiate verso la pianura di Chiusi Scalo.

L'area, pertanto, costituisce una forte criticità sia per la sua collocazione, interessando la parte più prossima alle propagini di Chiusi, sia per la disarticolata morfologia d'impianto che si rileva all'interno dell'intero tessuto urbano di pianura, come evidenziato anche dal quadro conoscitivo del PIT. Inoltre si rileva la mancanza di una organica distribuzione e progettazione degli spazi aperti, costituiti in maggior misura da aree pertinenziali.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

L'area è costituita da una porzione di tessuto urbano consolidato ed interessato da commistione funzionale, con destinazioni d'uso produttive, commerciali e residenziali.

5 FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO

- dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni

¹ Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

² Descrivere le aree di compromissione o di degrado (con riferimento ai Fattori di compromissione e degrado nonché alle Condizioni d'uso individuate in Tabella) in relazione al livello di integrità, rarità e rilevanza dei valori paesaggistici originari con riferimento ai caratteri naturali, antropici, storici, testimoniali ed estetico-percettivi e alla loro permanenza. Tale analisi dovrà essere svolta in coerenza con la Definizione di aree gravemente compromesse o degradate (Allegato 6 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012, riportato in coda alla scheda di rilevamento) e tenere conto anche di quanto contenuto nella Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012). E' necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati

cancellati per effetto dei fattori di compromissione e degrado individuati.

³ Si tratta di aree e/o ambiti soggetti o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o antropici, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano per un accentuato stato di desolazione, talvolta devastazione, dove forti stravolgimenti, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali.
Indicare la tipologia e il grado di rischio desunto dalle carte di rischio.

⁴ Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).

L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

⁵ L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.

Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica	franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) ³ <ul style="list-style-type: none"> • erosione costiera • inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico)⁴ • aree critiche per gli aspetti ecosistemici⁵ • modificazioni dell'assetto vegetazionale⁶
Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale)	X plessi produttivi-commerciali-specialistici ⁷ <ul style="list-style-type: none"> • impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche • cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero • aree di frangia periurbane⁸ • conurbazioni⁹ • impianti di tipo industriale per la produzione di energia • infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia¹⁰

⁶ Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

⁷ Ove connotati da insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale, perdita delle visuali, progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrati nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Si intendono per plessi specialistici le aree direzionali, logistiche, le zone retroportuali dei porti commerciali connotate da un margine ibrido porto/città.

⁸ Ove connotate da frammentazione, dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi di uso pubblico, perdita delle visuali lontane, accerchiamento e progressiva interclusione degli elementi del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrate nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

⁹ Ove costituite sia da edificazioni di recente origine che hanno determinato processi di saldatura lineare o estensiva di sistemi insediativi storicamente distinti che da nuove urbanizzazioni lineari continue lungo i principali tracciati di collegamento con conseguente grave alterazione e/o totale perdita della percezione dei valori paesaggistici con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

	<ul style="list-style-type: none"> • aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero <p>X presenza di elementi o assetti che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'insediamento storico nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
--	---

6 CONDIZIONI D'USO¹¹

Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:

- aree e/o edifici utilizzati;
 - aree e/o edifici non utilizzati;
 - aree e/o edifici utilizzati in modo improprio.
- X aree e/o edifici utilizzati in parte (alcuni dismessi).

Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:

- periodo della dismissione;
- motivo/tipologia e grado di dismissione;
- precedente utilizzazione prevalente;
- eventuali utilizzi post-dismissione.

7 PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE¹²

Indirizzi di riqualificazione	<i>Perseguire la riqualificazione paesaggistica anche attraverso una riorganizzazione funzionale e spaziale del complesso insediativo esistente, anche prevedendo un progetto d'impianto vegetazionale.</i>
-------------------------------	---

¹⁰ Infrastrutture che determinano frattura e frammentazione ecosistemica, funzionale e delle relazioni percettive con formazione di aree marginalizzate.

¹¹ Campo da compilare in caso di individuazione relativa ad aree ove vi sia una destinazione prevalente quali ad esempio i plessi produttivi.

¹² Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di un'attenta valutazione dei valori paesaggistici compromessi o degradati analizzando:

- le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento ed i rapporti dell'area degradata con esso;
- il grado di reversibilità delle trasformazioni;

e saranno mirate specificamente al ripristino o recupero delle condizioni analoghe alle preesistenti o, dove necessario, al "recupero interpretativo" ricostruendo anche le relazioni con il contesto.

Gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio dovranno considerare attentamente le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto di riferimento e indirizzare in tal senso le azioni connesse alla prevenzione, consolidamento, messa in sicurezza.

Gli interventi proposti dovranno essere effettivamente mirati al recupero e alla riqualificazione delle aree individuate; gli stessi dovranno essere pertanto dettagliatamente descritti con accurata esplicitazione delle provvidenze da porre in atto in riferimento agli specifici fenomeni di degrado individuati. Solo tali interventi sono da intendersi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.


Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	Sviluppare le eventuali riconfigurazioni planivolumetriche, nell'ambito di una riqualificazione del complesso insediativo con soluzioni che contengano lo sviluppo in altezza dei fabbricati al fine di preservare le visuali panoramiche individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT.
Direttive	<p>- mitigare gli effetti negativi sulla percezione del contesto con particolare riferimento al rapporto visivo con la strada Aurelia Cassia che costituisce punto d'ingresso dalla pianura al centro storico di Chiusi;</p> <p>- elevare la qualità insediativa anche attraverso :</p> <ul style="list-style-type: none"> a - interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e/o riconfigurazione degli attuali prospetti anche con opere di bioarchitettura; b - qualità insediativa e architettonica, anche curando il rapporto visivo con il contesto circostante e le visuali individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT che non comporti incrementi di volumi, altezze e superfici; c - la riprogettazione delle aree libere e pertinenziali in grado di creare spazi pubblici integrati di connessione paesaggistica e funzionale con il tessuto urbano di pianura e con il centro storico; d - la sistemazione delle alberature lungo i fronti stradali e gli assi viari principali interni ed esterni all'area; e - l'aumento della dotazione di servizi alla scala di quartiere e di nuove funzioni, privilegiando quelle pubbliche; <p>- privilegiare il contenimento dell'uso di suolo, riutilizzati i volumi e gli edifici dismessi prima di procedere a nuova edificazione, e soluzioni che contengano lo sviluppo in altezza dei fabbricati al fine di preservare le visuali panoramiche individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT.</p>
Prescrizioni	<p>Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificio esistente, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed addizioni volumetriche nei limiti di cui al punto 1 all'Allegato 9 del PIT, a condizione che soddisfino le seguenti prescrizioni, fatte salve le opportune verifiche sulla pericolosità idraulica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines), con particolare riferimento alle visuali da e verso il centro storico di Chiusi, nonché in rapporto alle visuali individuate e descritte nel DM 1970 e nei valori riconosciuti dalle schede PIT; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla progettazione degli spazi di fruizione collettiva, delle sistemazioni delle aree pertinenziali, in particolare per le destinazioni commerciali e residenziali, e del verde di mitigazione; nonché attraverso interventi di riconfigurazione degli attuali prospetti; - siano mitigati gli effetti negativi degli stoccaggi e dei depositi di materiali a cielo aperto. <p>In ogni caso gli interventi ammessi dovranno assicurare soluzioni che siano coerenti con la configurazione architettonica e i prospetti dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'installazione di eventuali impianti tecnici (comprese gli impianti per la produzione di energie rinnovabili).</p>

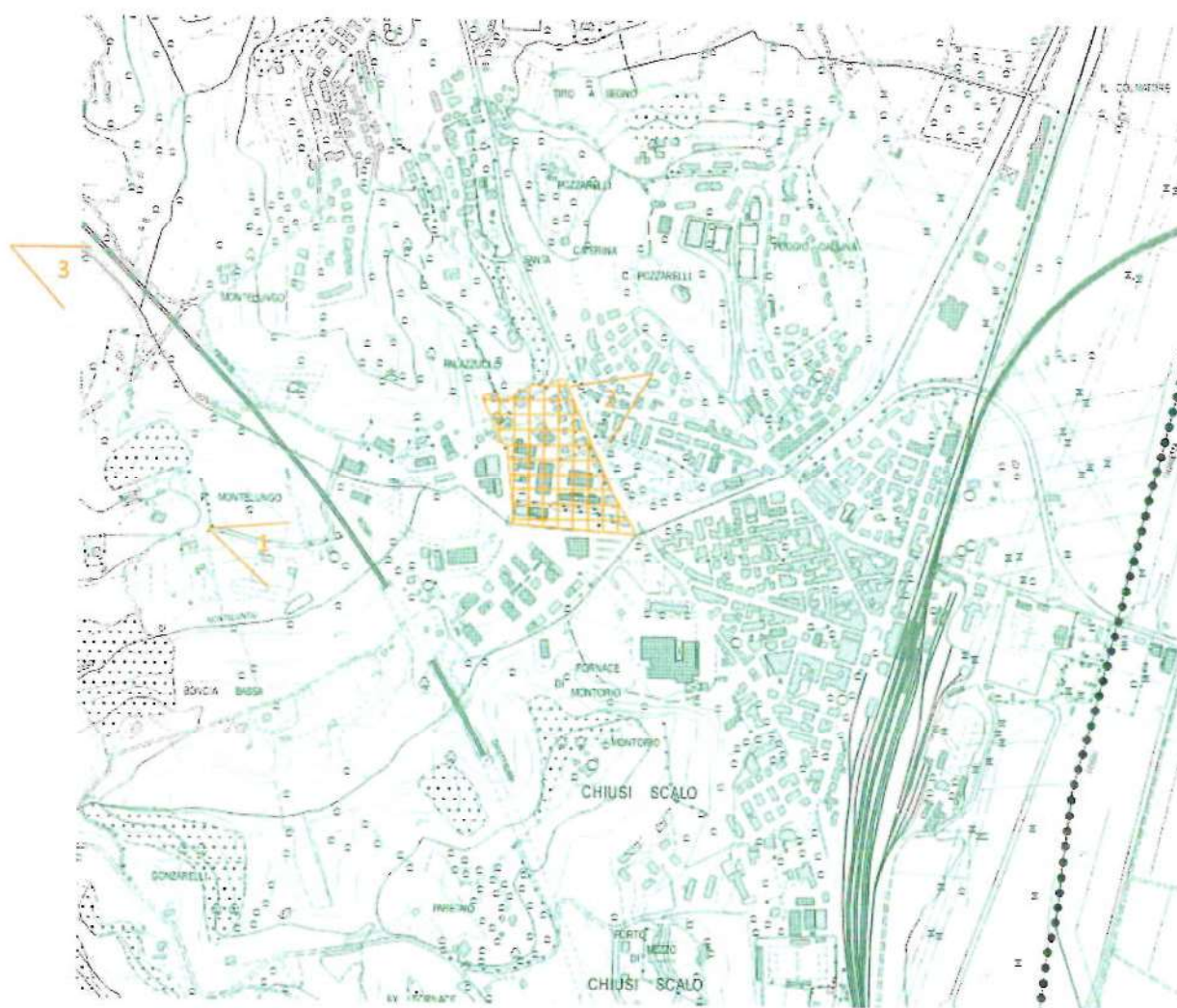
8 ALLEGATI

1. X Inquadramento planimetrico preferibilmente in formato shapefile (CTR e ortofotocarta in scala 1:10.000 e comunque in scala idonea alla individuazione dell'area)
2. X Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato.
3. Eventuali altri documenti ritenuti utili (stralci planimetrici delle carte di rischio, ecc...).
4. Eventuali rendering delle proposte di recupero e riqualificazione.

Allegato A6 dell'Intesa Regione Toscana – MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012**Definizione Aree gravemente compromesse o degradate**

1. Sono **aree gravemente compromesse** le aree ove si registra "distruzione, perdita o grave deturpazione" dei valori originari descritti dal vincolo, quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi, e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari.
2. Sono **aree degradate** le aree ove si registra "deterioramento, decadimento o impoverimento" delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari.
3. La condizione di grave compromissione o di degrado può essere determinata da eventi naturali, fenomeni di abbandono o da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri di identità e riconoscibilità dei luoghi, danneggiando il bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.
4. Il livello di grave compromissione o di degrado è correlato al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici originari.
5. La Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali individuano, delimitano e rappresentano in scala idonea le aree gravemente compromesse o degradate e ne elaborano congiuntamente la relativa disciplina paesaggistica.
6. Nelle aree gravemente compromesse o degradate la predetta disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:
 - definire gli interventi di effettivo recupero e riqualificazione - finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati – nonché le conseguenti semplificazioni previste dal Codice anche in riferimento alle modifiche del D.P.R. 139/2010 in corso di definizione;
 - mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
 - indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopraindicate.
7. Il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate si persegue tramite idonei progetti o piani attuativi che prevedano interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione, quali la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione ambientale, la ricomposizione paesaggistica, la salvaguardia dei valori storico-culturali.
8. Tali progetti o piani dovranno essere redatti in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 delle schede dei paesaggi sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di tali piani o progetti di incidere positivamente e in maniera significativa sulla qualità del paesaggio.





•

FOTO 1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature] 7

FOTO 2

Elaborato 6B

Allegato 16 dell'Intesa tra MIBACT e RT del 13-12-2013



FOTO 3



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
8