

Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Andrea Pieragnoli

Sindaco e assessore all'urbanistica

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e VINCA

Arch. Patrizia Pruneti

Responsabile del Procedimento

IdroGeo Service Srl

Aspetti Geologici

Dr. Francesco Parri

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Ing. Alessio Gabrielli

Aspetti idraulici

Dott. Giacomo Baldini

Aspetti archeologici

Dott. Federico Salzotti

S.I.T. risorsa archeologica

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Allegato A

Schede normative dei fabbricati classificati

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. _____ del _____

Approvato con Del. C.C. n. _____ del _____

Luglio 2025



Indice

Prescrizioni generali.....	8
Elenco in ordine alfabetico delle schede (n° SP - nome - n° scheda rilievo).....	8
n° 001 – Podere Cerri.....	12
n° 002 – Podere Cambruna.....	13
n° 003 – Podere Cerreto.....	14
n° 004 – Podere Pietralata.....	16
n° 005 – Podere L'Aiace.....	18
n° 006 – Podere Bagnolo.....	19
n° 007 – Podere Campo a Pulci.....	20
n° 008 – Podere Gentile.....	22
n° 009 – Podere Capretto.....	23
n° 010 – Podere Sorbino.....	25
n° 011 – Podere Il Poggio.....	26
n° 012 – Podere Casa al Vento.....	27
n° 013 – Podere Palazzetto.....	28
n° 014 – Case S. Donato.....	30
n° 015 – Casa S. Giovanni.....	32
n° 016 – Casa Sellata.....	33
n° 017 – Casa Molinaccio.....	34
n° 018 – Podere Panicale.....	35
n° 019 – Podere Ginepraia Ricavolo.....	36
n° 019bis – Podere Cucule.....	38
n° 019tris – Podere Nuovo.....	40
n° 020 – Podere Leccioli.....	42
n° 021 – Casa Belvedere.....	44
n° 022 – Podere Baciolina.....	45
n° 023 – Podere Baciolina di Sopra.....	46
n° 024 – Casa Casanova.....	47
n° 025 – Podere Poggio Usimbardi.....	48
n° 026 – Podere Acquaviva.....	50
n° 027 – Podere Sassi Bigi.....	51
n° 028 – Podere Casine Rosse.....	52
n° 029 – Podere Grecinella.....	53
n° 030 – Podere Apparita.....	54
n° 031 – Podere Pietrebianche.....	55
n° 032 – Villa La Pergola – Case Bianche.....	56
n° 033 – Villa Dina – Podere Villino.....	58
n° 034 – Podere Fonte al Salcio o Case Prime.....	59
n° 035 – Podere S. Maria.....	60
n° 036 – Podere Fontelata.....	61
n° 037 – Casa al Piano.....	62
n° 038 – Podere Pietranera.....	63

n° 039 – Podere Rofena.....	64
n° 040 – Podere Ribatti.....	65
n° 041 – Podere I Sodi.....	67
n° 042 – Podere La Peschiera.....	69
n° 043 – Podere Capanna.....	70
n° 045 – Liggiano.....	71
n° 045bis – Liggiano.....	72
n° 046 – Podere Ripa.....	73
n° 046bis – Podere Ripa II.....	75
n° 047 – Podere Ciabatta.....	76
n° 048 – Podere Poggiarello.....	77
n° 049 – Podere Ficarella.....	78
n° 050 – Podere Nocione.....	79
n° 051 – Podere Monti II.....	80
n° 052 – Podere Monti III.....	81
n° 053 – Podere Monti I.....	82
n° 054 – Podere La Corsina.....	84
n° 055 – Podere Caselle.....	85
n° 057 – Podere Canneotto.....	87
n° 058 – Casa Casanuova – Borgo al Cerro.....	88
n° 058bis – Casa Casanuova – Antica Fonte.....	90
n° 059 – Podere Stiattino.....	93
n° 060 – Podere Brulli di Sotto.....	95
n° 061 – Podere Brulli di Sopra.....	96
n° 062 – Podere Lame.....	97
n° 063 – Podere Poggio Colonna.....	98
n° 064 – Podere Schiavina.....	99
n° 065 – Podere Tafogna.....	100
n° 066 – Podere Casino d'Orli – Acquarello.....	101
n° 066bis – Podere Casino d'Orli – Acquarello II.....	102
n° 067 – Podere Agresto.....	103
n° 068 – Podere Ricciarello – Nocione.....	105
n° 069 – Casa Boschetto.....	106
n° 070 – Casa Corbino.....	107
n° 071 – Podere Cabbiano.....	108
n° 072 – Podere Fornaciaccia.....	109
n° 073 – Podere Malarchia.....	110
n° 074 – Podere Fornaci.....	111
n° 075 – Podere Colombaio.....	112
n° 076 – Podere Colombaio.....	114
n° 077 – Podere Campo alla Porta.....	116
n° 078 – Podere Naldini.....	118
n° 079 – Podere Ornetino.....	119
n° 080 – Podere Orneto.....	120

n° 081 – Podere Palazzetto.....	121
n° 082 – Solaio.....	122
n° 083 – Podere Casetta.....	123
n° 084 – Podere Serre di Sotto.....	124
n° 085 – Podere Serre di Sopra.....	125
n° 086 – Podere Serraccia.....	126
n° 087 – Podere Gaggiola.....	127
n° 088 – Podere Palombiano.....	129
n° 089 – Podere Pozzo.....	131
n° 090 – Casa Volpaia.....	132
n° 091 – Casa Fontegaia.....	133
n° 092 – Podere Polvere.....	135
n° 093 – Casa Bottegrino.....	136
n° 094 – Casa Collina.....	137
n° 095 – Podere Rondinicchio.....	138
n° 096 – Podere Olmo.....	139
n° 097 – Podere Casa Bassa.....	140
n° 098 – Podere Murlo.....	141
n° 099 – Casa Maggiane.....	143
n° 100 – Casa Ciaini.....	144
n° 101 – Casa Fontemora.....	145
n° 102 – Casa Quercebrunelli.....	146
n° 103 – Podere la Casina.....	148
n° 103bis – Podere la Casina.....	149
n° 104 – Casa S. Isidoro.....	150
n° 105 – Podere Casali del Bosco.....	152
n° 105bis – Casa Casali.....	153
n° 106 – Casa La Poggiola.....	154
n° 107 – Casa Casciano.....	156
n° 107bis – Casa Cassciano II.....	157
n° 108 – Casa Monteborniano.....	158
n° 109 – Casa Montauto.....	159
n° 110 – Casa Lalleri.....	160
n° 111 – Casa Leoncelli.....	161
n° 112 – Casa Ortali.....	163
n° 113 – Casa Pietrasanta.....	165
n° 114 – Podere La Casetta.....	166
n° 115 – Podere Timignano.....	167
n° 116 – Casa Mandria.....	168
n° 117 – Casa Ertá.....	169
n° 118 – Casa Cetinaglia.....	170
n° 119 – Casa Catelli.....	171
n° 119bis – Casa Catelli II.....	172
n° 120 – Podere Mammellano.....	173

n° 121 – Casa Caggio.....	174
n° 122 – Casa Scaparsi.....	176
n° 123 – Casa Stebbi.....	177
n° 124 – Casa Caporignano.....	178
n° 125 – Casa Alpicello.....	179
n° 126 – Podere Casini.....	180
n° 127 – Casa Vignavecchia.....	181
n° 128 – Podere S. Lorenzo.....	182
n° 129 – Casa Piaggia.....	183
n° 130 – Podere La Capannina II.....	184
n° 131 – Podere La Casa.....	185
n° 132 – Podere La Capannina I.....	186
n° 133 – Podere Fossato.....	187
n° 134 – Podere Peschiera.....	190
n° 135 – Casa Poggio ai Gessi.....	191
n° 136 – Podere Pila o S. Giulia.....	193
n° 137 – Podere Casaccia.....	194
n° 138 – Casa Olivuzzo.....	195
n° 139 – Podere Casanuova.....	196
n° 140 – Casa Piettorri.....	197
n° 141 – Mulino di Piettorri.....	198
n° 142 – Podere Giovannelli.....	199
n° 143 – Casa Casotto.....	200
n° 144 – Casa Spignano.....	201
n° 145 – Casa S. Giovacchino.....	203
n° 146 – Podere Vepri.....	204
n° 147 – Casa Monterotondo.....	205
n° 147bis – Casa Monterotondo – S. Caterina.....	207
n° 148 – Casa Cantona – San Pietro.....	209
n° 149 – Podere L'Agresto.....	210
n° 150 – Casa Cetinaglia II.....	211
n° 151 – Casa Cetinaglia.....	213
n° 152 – Casa Tremolini.....	214
n° 153 – Podere Vermignano.....	215
n° 154 – Casa Gabbro.....	217
n° 155 – Casa Paradiso.....	218
n° 155bis – Barbena.....	220
n° 156 – Podere Quecetello.....	222
n° 157 – Casa S. Maria.....	224
n° 158 – Casa Monterosso.....	226
n° 159 – Podere Casale.....	227
n° 160 – Casa Pulcinello.....	228
n° 161 – Casa Pietti.....	230
n° 162 – Podere Escaiole.....	232

n° 163 – Casa La Serra.....	234
n° 164 – Casa Baronciolet.....	235
n° 165 – Casa S. Gaetano.....	237
n° 166 – Casa Cilena.....	239
n° 167 – Casa Pasturecci.....	241
n° 168 – Casa Filicaia.....	243
n° 169 – Casa Casanuova.....	244
n° 170 – Podere Bergonza.....	245
n° 171 – Podere S. Giancarlo.....	246
n° 172 – Podere Castagno.....	247
n° 173 – Casa a Corti.....	248
n° 174 – Podere Serminino.....	250
n° 175 – Podere Sermenina.....	251
n° 176 – Case Le Vergene.....	253
n° 177 – Podere Salicotti.....	255
n° 178 – Podere Avere.....	256
n° 179 – Podere Palazzetto.....	257
n° 180 – Podere Molignone.....	258
n° 182 – Selva.....	260
n° 183 – Podere Cetinarei.....	262
n° 184 – Podere S. Michele.....	264
n° 185 – Podere S. Giorgio e Podere La Torre.....	265
n° 186 – Podere Petraiole.....	267
n° 187 – Podere Frassineto.....	268
n° 188 – Fattoria Cotorniano.....	270
n° 189 – Podere Pagliano.....	272
n° 190 – Podere Poggiaiello.....	273
n° 191 – Podere Terracava.....	275
n° 192 – Podere Scopiae.....	276
n° 193 – Podere S. Giuseppe.....	277
n° 194 – Querceto.....	279
n° 195 – Podere S. Antonio.....	281
n° 196 – Podere La Casa.....	282
n° 198 – Podernovo.....	284
n° 199 – Podere S. Regolo.....	285
n° 200 – Podere Cetina Scura.....	287
n° 201 – Podere San Giovanni.....	289
n° 202 – Podere Cetina Rossa.....	291
n° 203 – Podere Casetta.....	293
n° 204 – Podere Selvatellona.....	295
n° 205 – Podere Selvatellino.....	296
n° 206 – Villino Bazzani o Salicotti.....	297
n° 207 – Podere S. Cecilia.....	299
n° 208 – Podere Bonelli.....	300

n° 209 – Podere La Casina.....	302
n° 210 – Podere Colloritto.....	303
n° 211 – Scorgiano.....	304
n° 212 – Podere Baroti.....	306
n° 213 – S. Fiora.....	308
n° 214 – Podere Colombaio.....	310
n° 215 – Podere Sarina.....	312
n° 216 – Casa sparsa presso Maggiano.....	313
n° 217 – Maggiano.....	314
n° 218 – Casino di Quegna.....	316
n° 219 – Casa nei pressi di Quegna.....	318
n° 220 – Quegna.....	319
n° 221 – Montequagna.....	321
n° 222 – Casa Vanti.....	323
n° 223 – Mucellena.....	325
n° 224 – Villino presso Casavanti.....	327
n° 225 – Gabbriccio.....	328
n° 226 – Villa S. Chimento.....	330
n° 227 – Podere Bell'aspetto.....	332
n° 228 – Podere Celidonia.....	334
n° 229 – Podere S. Maria.....	335
n° 230 – La Senese.....	336
n° 231 – Podere Piano.....	338
n° 232 – La Villa.....	339
n° 233 – Marmorai.....	341
n° 234 – Podere presso Marmorai.....	343
n° 235 – Podere Selvi.....	344
n° 236 – Podere Cerrecchia.....	345
n° 238 – Casa al Cerro.....	347
n° 239 – Lucerena.....	348
n° 240 – Podere Ripostena.....	350
n° 241 – Podere Le Fonti.....	352
n° 242 – Pietralata.....	354
n° 243 – Podere Poggio Bruchi.....	356
n° 244 – Podere Casetto.....	357
n° 245 – Podere Bracaletino.....	359
n° 246 – Podere Bracaleto.....	360
n° 247 – Fattoria Bellaria.....	361
n° 248 – Podere La Fornace.....	362
n° 249 – Podere Alpaia.....	364
n° 250 – Podere La Croce.....	366
n° 251 – Nucleo Pievescola Osteria.....	368
n° 252 – Podere Casa Nuova.....	370
n° 253 – Podere Africo.....	372

n° 254 – Il Chiostro.....	374
n° 255 – La Suvera.....	376
n° 256 – Podere Palazzetto.....	379
n° 257 – Castellaccio.....	381
n° 258 – Podere Coti.....	383
n° 259 – Gallena.....	384
n° 260 – Podere Monterotondo.....	386
n° 261 – Podere Scopeto.....	388
n° 262 – Podere Salvi.....	390
n° 263 – Podere S. Vittoria.....	392
n° 264 – Podere Masce.....	394
n° 265 – Podere Il Poderaccio.....	395
n° 266 – Podere San Giovanni.....	397
n° 267 – Mensano Via Ricasoli.....	398
n° 268 – Podere Love.....	400
n° 269 – Molino della Senna.....	401
n° 270 – Mensano, Via Ricasoli.....	403
n° 271 – S. Damiano.....	405
n° 272 – Poggio Corona.....	406
n° 273 – Fonte di Barbena.....	407
n° 274 – Campo al Doccio.....	408
n° 275 – Le Macie.....	409
n° 276 – Santa Lucia.....	410
n° 277 – Fornace di Poggio Marino.....	411
n° 278 – Tre Querce.....	412

Prescrizioni generali

Le presenti schede normative sono disciplinate all'art. 34 delle NTA del P.O., al quale si dovrà fare riferimento per la disciplina generale degli interventi ammessi nelle aree di pertinenza.

Per gli edifici posti all'interno delle aree di pertinenza e che non trovano specifiche indicazioni di intervento nell'apposita scheda norma, sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 51.2, 51.3 e 51.4 delle NTA del P.O..

Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.2** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

I percorsi e le sistemazioni esterne, oltre ad essere coerenti con quanto indicato all'art. 34 comma 4 delle NTA del PO dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente.

Elenco in ordine alfabetico delle schede (n° SP - nome - n° scheda rilievo)

173 a Corti (241)	121 Caggio (147)
026 Acquaviva (010)	002 Cambruna (028)
253 Africo (209)	007 Campo a Pulci (079)
067 Agresto (051)	274 Campo al Doccino
238 al Cerro (174)	077 Campo alla Porta (061)
037 al Piano (018)	124 Camporignano (215)
249 Alpaia (201)	057 Cannetto (035)
125 Alpicello (188)	148 Cantona-San Pietro (141)
030 Apparita (013)	043 Capanna (033)
178 Avere (254)	009 Capretto (083)
023 Baciolina di Sopra (003)	012 Casa al Vento (084)
022 Baciolina (002)	252 Casa Nuova (205)
006 Bagnolo (077)	137 Casaccia (222)
155bis Barbena (151)	159 Casale (230)
164 Baroncioletto (235)	105 Casali del Bosco (136)
212 Baroti (101)	105bis Casa Casali (136)
097 Bassa (090)	024 Casanova (006)
247 Bellaria (165)	169 Casanuova (244)
227 Bell'aspetto (112)	058 Casanuova - Borgo al Cerro(047)
021 Belvedere (001)	058bis Casanuova - Antica Fonte(047)
208 Bonelli (248)	139 Casanuova (221)
069 Boschetto (049)	107 Casciano (145)
093 Bottegrino (086)	107bis Casciano II (145)
245 Bracaletino (123)	055 Caselle (045)
246 Bracaleto (172)	083 Casetta (070)
061 Brulli di Sopra (048)	203 Casetta (199)
060 Brulli di Sotto (039)	244 Casetto (171)
071 Cabbiano (054)	028 Casine rosse (012)

126 Casini (187)	087 Gaggiola (073)
218 Casino di Quegna (105)	259 Gallena (250)
066 Casino d'Orli-Acquerello (056)	008 Gentile (080)
066bis Casino d'Orli-Acquerello II (056)	142 Giovannelli (227)
143 Casotto (228)	029 Grecinella (019)
172 Castagno (240)	041 I Sodi (036)
257 Castellaccio (211)	254 Il Chiostro (208)
119 Catelli (183)	265 Il Poderaccio (259)
119 bis Catelli II (183)	011 Il Poggio (078)
228 Celidonia (276)	132 La Capannina I (220)
236 Cerrecchia (121)	130 La Capannina II (216)
003 Cerreto (074)	131 La Casa (217)
001 Cerri (026)	196 La Casa (155)
202 Cetina Rossa (163)	114 La Casetta (100)
200 Cetina Scura (161)	209 La Casina (247)
118 Cetinaglia (182)	103 La Casina (138)
151 Cetinaglia (148)	103bis La Casina (138)
150 Cetinaglia II (149)	054 La Corsina (046)
183 Cetinarei (263)	250 La Croce (203)
047 Ciabatta (029)	248 La Fornace (200)
100 Ciaini (128)	042 La Peschiera (034)
166 Cilena (233)	106 La Poggiola (140)
056 Civieri (037)	230 La Senese (114)
094 Collina (085)	163 La Serra (194)
210 Colloritto (236)	255 La Suvera (206)
075 Colombaino (068)	232 La Villa (117)
214 Colombaio (102)	149 L'Agresto (143)
076 Colombaio (060)	005 L'Aiace (076)
070 Corbino (057)	110 Lalleri (177)
258 Coti (210)	062 Lame (052)
188 Cotorniano (270)	241 Le Fonti (169)
019bis Cucule (131-132)	275 Le Macie
019 Ginepraia Ricavolo (131-132)	176 Le Vergene (251)
117 Ertà (181)	020 Leccioli (130)
162 Escaiole (232)	111 Leoncelli (186)
049 Ficarella (027)	045 Liggiano (024)
168 Filicaia (242)	045bis Liggiano (024)
034 Fonte al Salcio o Case Prime (021)	268 Love (268R/13)
273 Fonte di Barbena	239 Lucerena (173)
091 Fontegai (062)	099 Maggiane (129)
036 Fontelata (020)	217 Maggiano (104)
101 Fontemora (127)	073 Malarchia (059)
277 Fornace di Poggio Marina	120 Mammellano (146)
074 Fornaci (058)	116 Mandria (180)
072 Fornaciaccia (055)	233 Marmorai (118)
133 Fossato (224)	264 Masce (258)
187 Frassineto (267)	267 Mensano Via Ricasoli (267R/13)
225 Gabbriccio (111)	270 Mensano Via Ricasoli
154 Gabbro (152)	180 Molignone (260)

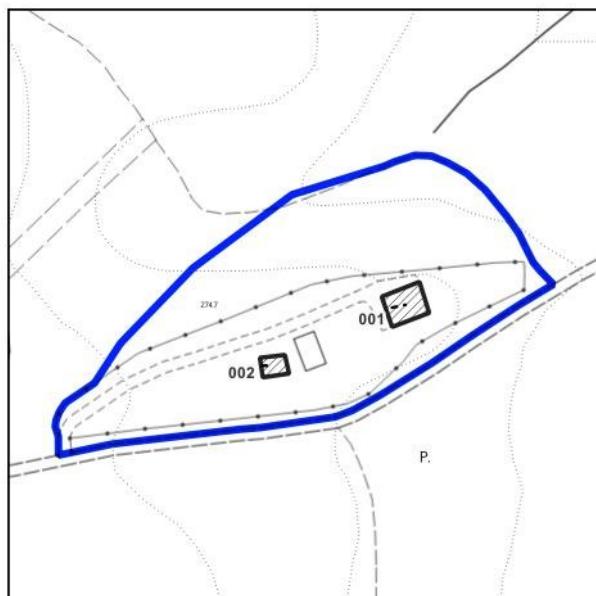
017 Molinaccio (134)	243 Poggio Bruchi (168)
269 Molino della Senna (269R/14)	063 Poggio Colonna (053)
109 Montauto (176)	272 Poggio Corona
108 Monteborniano (175)	025 Poggio Usimbardi (008)
221 Monteqeugna (095)	092 Polvere (087)
158 Monterosso (193)	089 Pozzo (072)
147 Monterotondo (144)	219 pressi di Quegna (277)
147bis Monterotondo – S. Caterina (144)	216 presso Maggiano (278)
260 Monterotondo (252)	234 presso Marmorai (119)
053 Monti I (044)	160 Pulcinello (231)
051 Monti II (043)	220 Quegna (106)
052 Monti III (280)	102 Quercebrunelli (135)
223 Mucellena (110)	156 Quercetello (191)
141 Mulino di Piettorri (226)	194 Querceto (154)
098 Murlo (091)	040 Ribatti (040)
078 Naldini (064)	068 Ricciarello-Nocione (050)
050 Nocione (042)	046 Ripa (030)
019tris Nuovo (131-132)	046bis Ripa II (030)
138 Olivuzzo (218)	240 Ripostena (170)
096 Olmo (089)	039 Rofena (032)
079 Ornetino (066)	095 Rondinicchio (088)
080 Orneto (065)	195 S. Antonio (158)
112 Ortali (185)	207 S. Cecilia (198)
251 Osteria (204)	271 S. Damiano
189 Pagliano (269)	014 S. Donato (125)
179 Palazzetto (253)	014bis S. Donato II (125)
256 Palazzetto (207)	213 S. Fiora (098)
013 Palazzetto (124)	165 S. Gaetano (238)
081 Palazzetto (067)	171 S. Giancarlo (239)
088 Palombiano (071)	185 S. Giorgio e La Torre (265)
018 Panicale (133)	145 S. Giovacchino (093)
155 Paradiso (151)	015 S. Giovanni (275)
134 Peschiera (223)	201 S. Giovanni (162)
186 Petraiole (268)	193 S. Giuseppe (153)
129 Piaggia (212)	104 S. Isidoro (137)
231 Piano (115)	128 S. Lorenzo (213)
004 Pietralata (075)	157 S. Maria (190)
242 Pietralata (167)	035 S. Maria (017)
038 Pietranera (031)	229 S. Maria (113)
113 Pietrasanta (178)	184 S. Michele (264)
031 Pietrebianche (279)	199 S. Regolo (160)
161 Pietti (234)	263 S. Vittoria (257)
140 Piettorri (225)	177 Salicotti (249)
136 Pila o S. Giulia (219)	262 Salvi (256)
167 Pasturecci (237)	276 Santa Lucia
198 Podernovo (157)	027 Sassi Bigi (011)
048 Poggiarello (025)	122 Scaparsi (189)
190 Poggiarello (271)	064 Schiavina (041)
135 Poggio ai Gessi (229)	192 Scopale (273)

261 Scopeto (255)	059 Stiattino (038)
211 Scorgiano (099)	065 Tafogna (094)
016 Sellate (126)	191 Terracava (272)
182 Selva (262)	115 Timignano (179)
205 Selvatellino (196)	278 Tre Querce
204 Selvatellona (195)	152 Tremolini (150)
235 Selvi (120)	222 Vanti (108)
215 Sarina (103)	146 Vepri (142)
175 Sermenella (246)	153 Vermignano (164)
174 Serminino (245)	127 Vignavecchia (214)
086 Serraccia (274)	033 Villa Dina-Villino (015)
085 Serre di Sopra (097)	032 Villa La Pergola-Case Bianche (014)
084 Serre di Sotto (096)	226 Villa S. Chimento (107)
082 Solaio (069)	206 Villino Bazzani o Salicotti (197)
010 Sorbino (081)	224 Villino presso Casavanti (109)
144 Spignano (092)	090 Volpaia (063)
123 Stebbi (192)	

Scheda normativa

n° 001 – Podere Cerri

Scheda rilievo n° 026



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica, per l'impianto planivolumetrico ed i caratteri degli edifici; l'edificio principale è stato completamente recuperato con interventi sostanzialmente corretti e rispettosi del patrimonio edilizio esistente, mentre l'annesso (ed. 002) è stato oggetto di interventi di ristrutturazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata o introduzione di elementi estranei al contesto locale in particolare mantenendo inalterato il grande prato centrale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

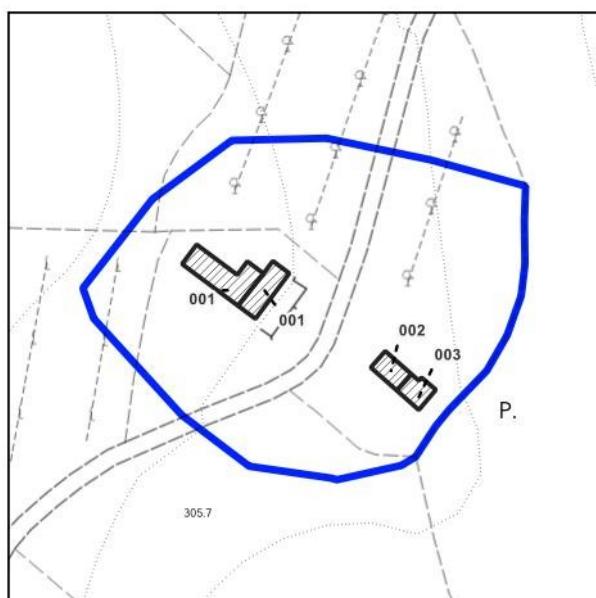
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 002 – Podere Cambruna

Scheda rilievo n° 028



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per alcuni caratteri degli edifici, soprattutto nel caso del fienile; tutti i fabbricati sono stati completamente recuperati senza alterazioni profonde; si prevedono pertanto interventi di conservazione dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata o introduzione di elementi estranei al contesto locale.

edificio 001, 003: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 002: restauro (art. 29 NTA).

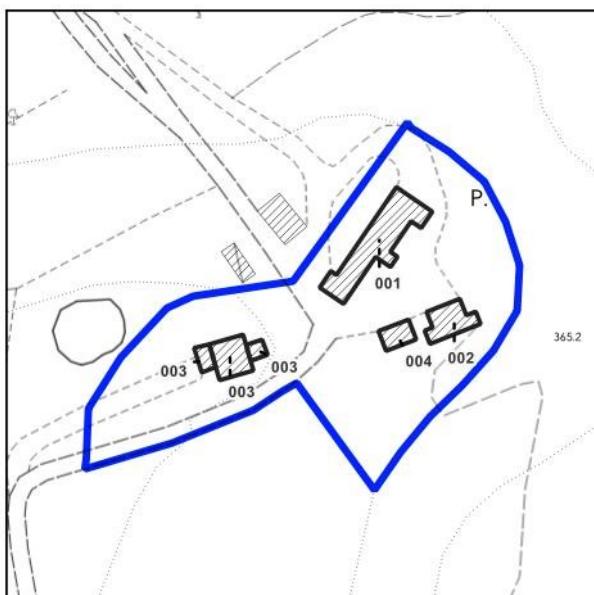
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 003 – Podere Cerreto

Scheda rilievo n° 074



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione ma ha subito trasformazioni molto rilevanti dal punto di vista edilizio soprattutto a carico del nucleo principale e complessivamente versa in pessime condizioni di manutenzione per quanto concerne gli spazi aperti. Si prevede pertanto che il recupero già effettuato sull'ex fienile sia esteso agli altri annessi mentre un'operazione di riqualificazione generale dovrà interessare l'edificio principale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente (corpo scala, ballatoio accesso, ecc.) dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA)

edifici 003 e 004: conservazione (art. 30 NTA). Dovranno essere mantenute le caratteristiche aperture con finitura a "salto di gatto"; eventuali nuove aperture, necessarie al fine di rendere abitabile gli immobili, dovranno, comunque, rispettare forme, proporzioni e composizione propria dei prospetti degli edifici rurali. Viene ammesso l'adeguamento minimo delle altezze solo se necessario all'abitabilità degli spazi senza modifica della forma della copertura.

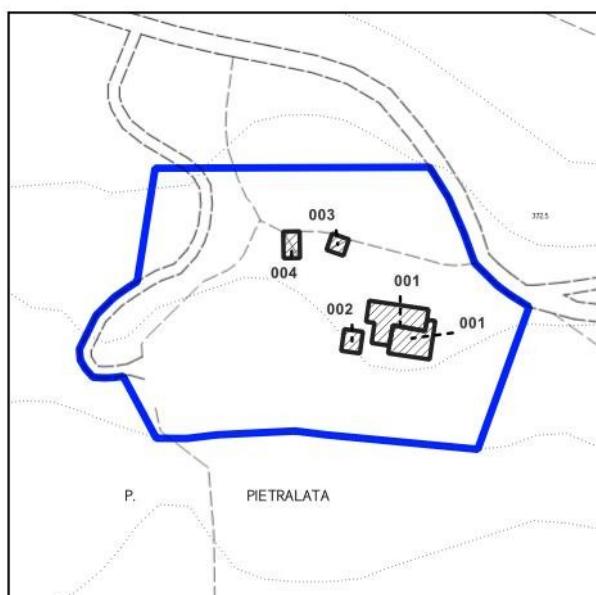
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 004 – Podere Pietralata

Scheda rilievo n° 075



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta motivi di interesse per la posizione panoramica e l'esposizione ma risulta profondamente alterato dal punto di vista edilizio e nell'impianto planivolumetrico, soprattutto a causa della quantità e qualità dei corpi aggiunti e dell'accostamento stridente e dell'accumulo di elementi estranei. Pertanto non si ritiene opportuno vincolare integralmente il complesso. Tutti gli edifici e manufatti esistenti, compresi i ruderi in C.A., dovranno essere demoliti ad eccezione degli edifici principali (001 e 002).

Sull'area è attualmente vigente un Piano di Recupero complessivo (approvato con DCG 184 del 11.11.2011, divenuto efficace nel Gennaio 2012) in forza del quale sono già stati demoliti alcuni manufatti. Fino alla vigenza temporale del P.d.R. sono ammessi gli interventi previsti dalle relative NTA.

Il trattamento degli spazi aperti sarà mantenuto nella situazione attuale, particolarmente gradevole per la semplicità degli materiali vegetali utilizzati: prato a raso, cespugli bassi in prossimità della casa, rare alberature. Edifici 001 e 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), con tecnologie, materiali e finiture tradizionali. Dovrà essere effettuata la demolizione di tutte le superfetazioni e l'eliminazione del volume tecnico esterno in coerenza con l'impianto originario mantenendo gli elementi e le caratteristiche proprie dell'insediamento rurale; Edifici 003, 004: demolizione;

Modalità di attuazione:

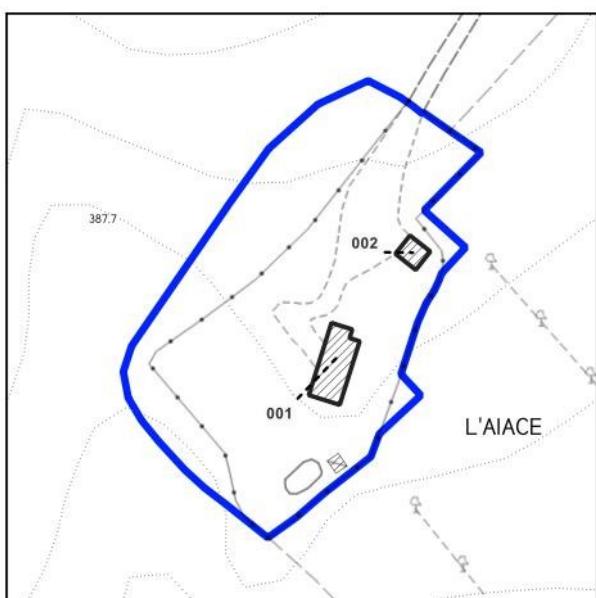
Fino alla vigenza temporale del PdR approvato con DCG 184 del 11.11.2011, divenuto efficace nel Gennaio 2012 sono ammessi gli interventi previsti dalle relative NTA.

Allo scadere del Piano di Recupero, gli interventi della presente scheda si attuano tramite intervento diretto con atto d'obbligo relativo agli eventuali edifici ancora da demolire.

Scheda normativa

n° 005 – Podere L'Aiace

Scheda rilievo n° 076



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e paesaggistica e per il rapporto con l'andamento altimetrico del terreno, però gli ampliamenti e le opere di ristrutturazione compiuti lo hanno alterato molto sensibilmente, sia dal punto di vista dell'impianto che da quello dei dettagli delle singole parti; gli edifici sono stati oggetto di ristrutturazione; per tutti gli edifici è consentito l'uso dell'intonaco. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere tutelate le piantumazioni esistenti e i muri di contenimento.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002: conservazione (art. 30 NTA)

Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 006 – Podere Bagnolo

Scheda rilievo n° 077



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito possiede buone qualità sia dal punto di vista paesaggistico che da quello edilizio grazie al recupero che ne ha impedito la scomparsa definitiva. L'intervento ha portato ad un organismo che complessivamente rispecchia la grammatica e la sintassi compositiva dell'edilizia rurale, anche se non si ritiene del tutto corretto introdurre elementi estranei quali le finestrelle tonde o cambiare le proporzioni consuete (ad esempio: sporgenza della copertura, dimensioni delle aperture); comunque ciò che risulta più dissonante è il rimodellamento del terreno per l'ingresso al garage. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.
edificio 001: conservazione (art. 30 NTA)

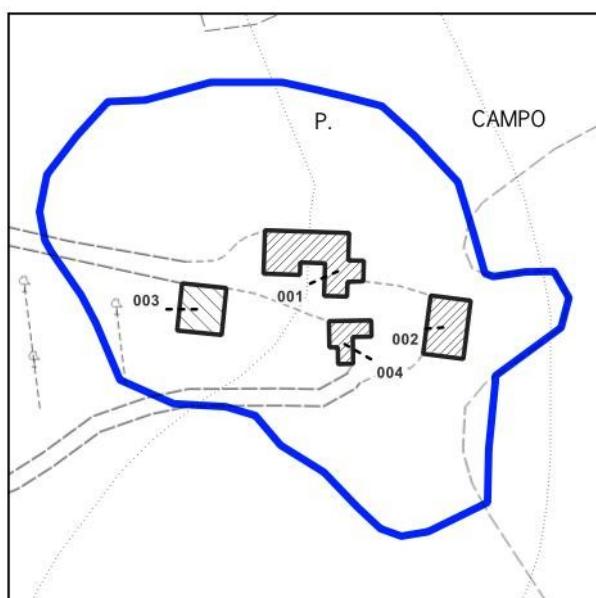
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 007 – Podere Campo a Pulci

Scheda rilievo n° 079



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma gli ampliamenti, le aggiunte e le opere di ristrutturazione compiuti hanno da una parte alterato le caratteristiche dei singoli elementi dall'altra hanno compromesso il potenziale equilibrio compositivo dell'insediamento; inoltre molti dei manufatti secondari sono in stato di avanzato degrado; pertanto si prevedono prioritariamente interventi di riqualificazione nel quadro di un progetto complessivo che potrà attuarsi per singole fasi. L'edificio 003 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione.

Per gli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art.34 delle presenti norme, non sarà ammessa la realizzazione di consistenti superfici impermeabilizzate, dovranno essere tutelati le piantumazioni di pregio esistenti, senza l'introduzione di specie estranee al contesto rurale, andrà recuperata e salvaguardata l'aia-belvedere.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); la tettoia in corrispondenza della scala a L e la loggia non potranno essere chiuse; è consentita la demolizione e ricostruzione della tettoia stessa, con medesimi materiali e dimensioni proporzionate all'intero edificio;

edifici 002, 004: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

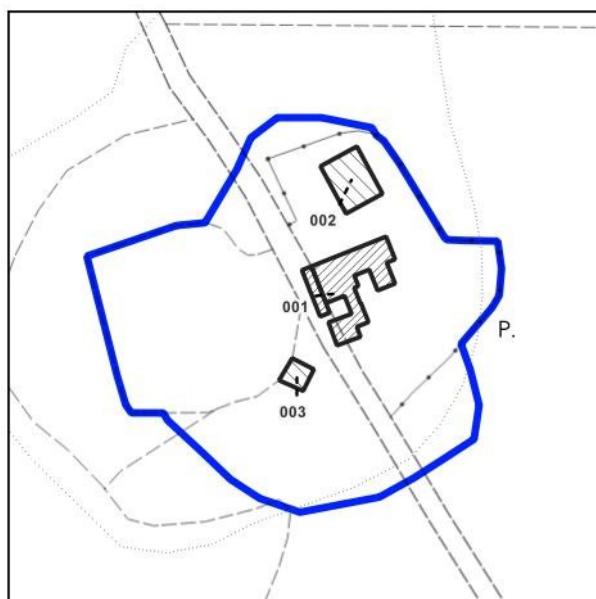
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 008 – Podere Gentile

Scheda rilievo n° 080



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito non presenta motivi rilevanti di interesse ma merita comunque di essere recuperato completamente, soprattutto per l'impianto planivolumetrico della casa colonica; si prevedono pertanto interventi di mantenimento dello stato di fatto e di riqualificazione per gli edifici e per gli spazi aperti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, potranno essere rinnovate le pavimentazioni nella corte e sul retro.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è consentito il ripristino dell'intonaco; è ammessa inoltre la riapertura delle aperture tamponate in particolare nel caso della loggia;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; la tettoia dovrà essere demolita o ricostruita con materiali e finiture tradizionali.

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

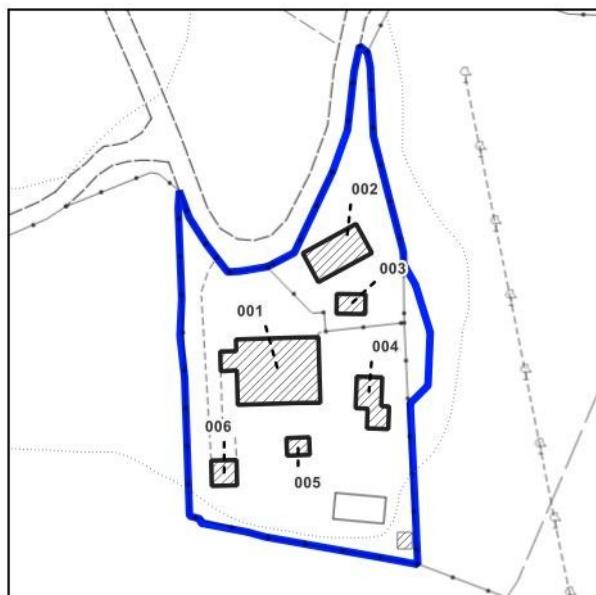
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 009 – Podere Capretto

Scheda rilievo n° 083



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per alcune delle caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto nel caso dell'edificio principale. Essendo ormai completato il recupero dell'intero complesso, anche con cambiamento della destinazione, si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale, da considerarsi estesi agli spazi aperti, che non dovranno perdere il loro più saliente carattere di semplicità e per i quali si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; limitando le superfici impermeabilizzate. Per quanto riguarda i pergolati e le tettoie, vista l'entità del loro utilizzo, essi potranno essere mantenuti e/o ricostruiti con materiali e finiture tradizionali e di buona qualità, pur mantenendo il loro carattere non permanente.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), è ammesso il ripristino dell'intonaco; dovrà essere mantenuta la gronda decorata in cotto;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); è ammesso il ripristino dell'intonaco; dovrà essere mantenuta la gronda decorata in cotto;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), salvaguardando le aperture con doppia cornice in mattoni;

edificio 004, 005, 006: conservazione (art. 30 NTA)

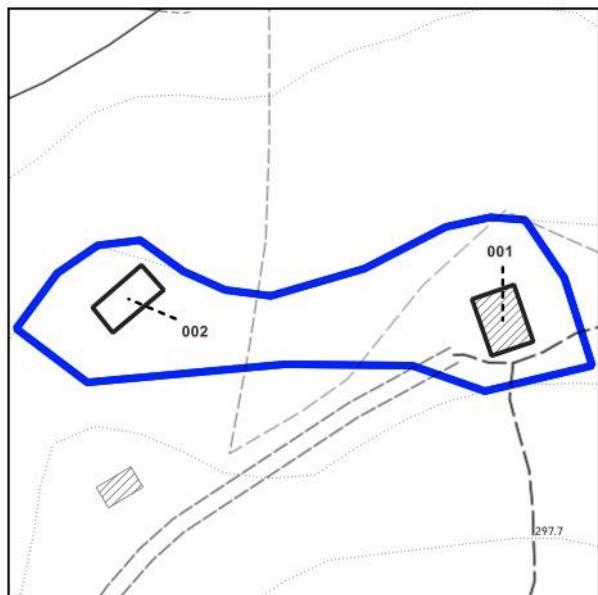
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 010 – Podere Sorbino

Scheda rilievo n° 081



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo, situato in un luogo piuttosto isolato ma non distante dal Casole capoluogo, presenta motivi di interesse, nonostante le pessime condizioni nelle quali versa, visto che sono ancora chiaramente riconoscibili i caratteri originari dei fabbricati, degradati ma privi di alterazioni. L'intervento previsto dovrà corrispondere ad una ricostruzione/ripristino dei volumi preesistenti secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali, recuperando e risanando per quanto possibile le strutture superstiti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 28 comma 5 delle presenti norme. Il progetto dovrà contemplare anche la risistemazione degli spazi aperti di pertinenza, secondo modalità e forme coerenti al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Edifici 001, 002: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

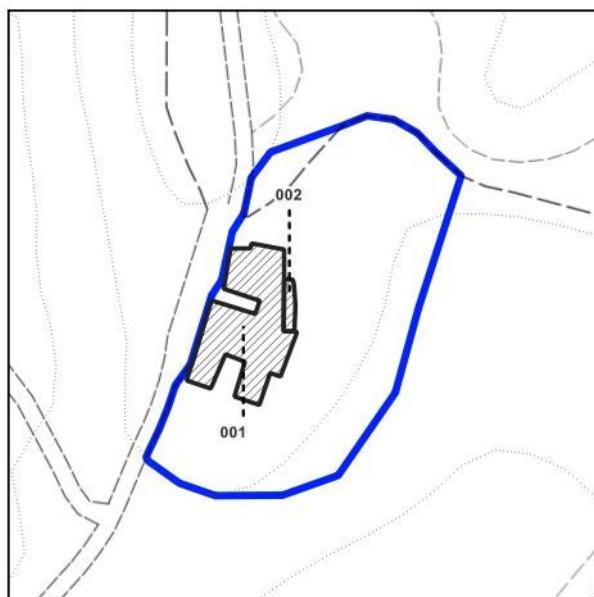
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 011 – Podere Il Poggio

Scheda rilievo n° 078



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole pregio per motivi paesaggistici e per l'impianto planivolumetrico che conferiscono al luogo un'affascinante aria di nucleo fortificato emergente dal bosco; purtroppo gli edifici versano in pessime condizioni, peggiorate continuamente dall'abbandono, e richiedono un urgente intervento di consolidamento e di recupero/ricostruzione. L'intervento previsto dovrà corrispondere ad una ricostruzione/ripristino dei volumi preesistenti secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali, recuperando e risanando per quanto possibile le strutture superstiti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 28 comma 5 delle presenti norme.

Il progetto dovrà accuratamente definire anche il trattamento del suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Tema ulteriore di indagine e di progetto sarà anche quello dell'accessibilità all'ambito.

edifici 001 e 002: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

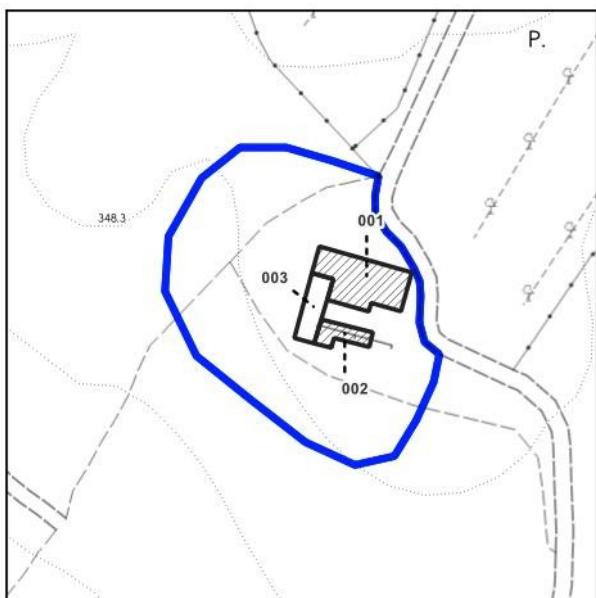
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

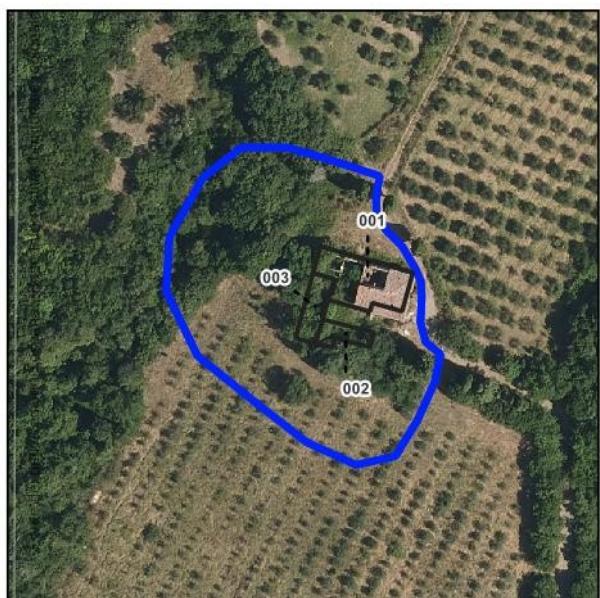
Scheda normativa

n° 012 – Podere Casa al Vento

Scheda rilievo n° 084



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica ed il contesto paesaggistico e anche per l'articolazione volumetrica del corpo principale con gli annessi giustapposti ad est; questi fabbricati sono molto degradati, mentre gli altri volumi sono addirittura in condizione di rudere, e quindi l'intervento dovrà corrispondere ad una ricostruzione/ripristino dei volumi preesistenti secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali, recuperando e risanando per quanto possibile le strutture superstiti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 28 comma 5 delle presenti norme. È ammesso l'adeguamento delle altezze interne alle normative vigenti. La definizione del trattamento del suolo dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Dovrà essere inoltre affrontato il tema dell'accessibilità al luogo, attualmente piuttosto difficoltosa. edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 013 – Podere Palazzetto

Scheda rilievo n° 124



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti sia nell'alterazione degli edifici originari sia nell'aggiunta di nuovi manufatti che nulla hanno a che fare con i caratteri del podere. Pertanto si prevede il mantenimento dello stato di fatto senza vincolo di conservazione per i manufatti recenti o ristrutturati. Anche per gli spazi aperti dovrà essere sostanzialmente mantenuto l'impianto attuale, senza utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale. Considerato che l'intervento ricade in ambito territoriale per il quale il PTC ha individuato quali emergenze del paesaggio la tessitura agraria a maglia media dovranno essere evitati ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

edificio 001: interventi di riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 NTA; l'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), con demolizione del recinto e sostituzione della parte in blocchi con materiali omogenei al fabbricato originario; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

edificio 004: riqualificazione di tipo 3 rq 3 (art.31 comma 5 NTA).

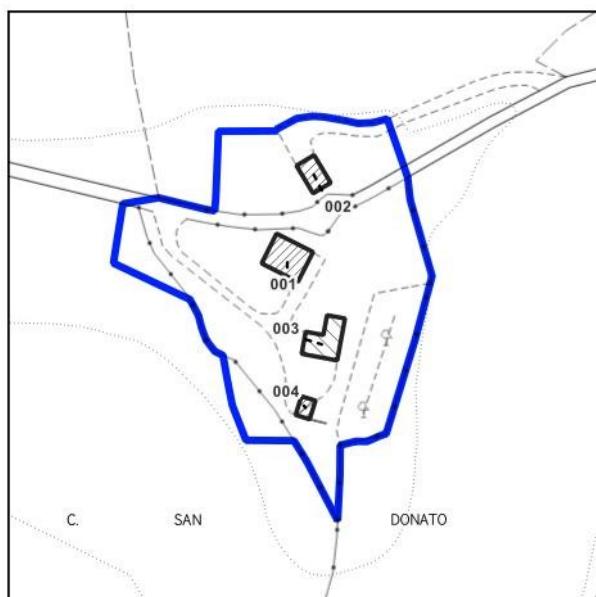
Modalità di attuazione:

intervento diretto

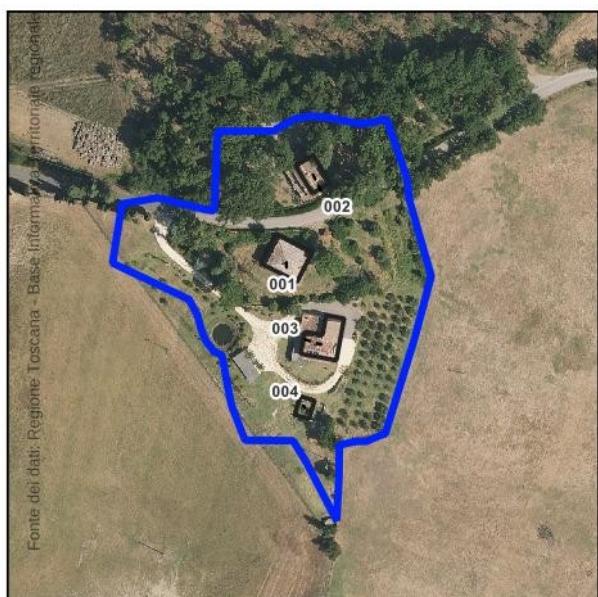
Scheda normativa

n° 014 – Case S. Donato

Scheda rilievo n° 125



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento di S. Donato occupa una posizione panoramica molto bella ed è caratterizzato da molti edifici interessanti nella consistenza ed articolazione volumetrica, nella disposizione e nel dettaglio costruttivo. Per la parte già recuperata della villa (ed. 002) e dell'ex fienile (ed. 001) lungo la strada sono stati attuati interventi di conservazione atti alla tutela dei manufatti e della loro pertinenza. Per la casa colonica (ed 003) sono stati attuati interventi aventi caratteri unitari e che hanno permesso il riuso dei volumi e la salvaguardia di quanto ancora meritevole nonché i percorsi di accesso ed il trattamento del suolo. L'annesso a valle (ed 004) risulta ancora in stato di rudere. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: restauro (art. 29 NTA);

edificio 004: demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (Glossario riportato nelle NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto; le aperture potranno essere differenti da quelle attuali e il volume potrà essere chiuso su tutti i lati.

Modalità di attuazione:

intervento diretto

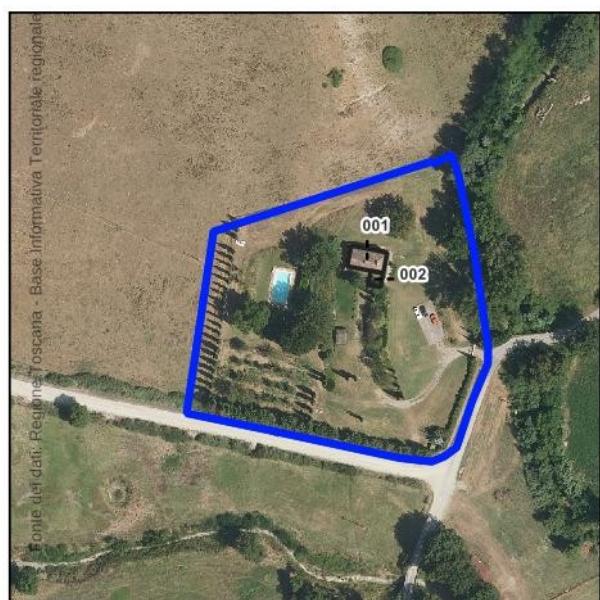
Scheda normativa

n° 015 – Casa S. Giovanni

Scheda rilievo n° 275



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione ed il rapporto con il terreno, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono. L'intervento di recupero della casa colonica e della carraia giustapposta è completata comprensivo dell'eliminazione dei manufatti di tipo industriale, totalmente estranei al contesto. Pertanto sono previsti esclusivamente interventi di conservazione per gli edifici originari. Per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale, comprendendo la riqualificazione degli spazi precedentemente occupati dai capannoni tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 016 – Casa Sellata

Scheda rilievo n° 126



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per alcuni caratteri originari del nucleo della casa colonica, sopravvissuti ai tanti rimaneggiamenti, apprezzabili soprattutto nei prospetti molto chiusi verso valle. Pertanto si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); sono ammesse modifiche ai prospetti del volume a nord, più recente, alla terrazza e alle scale esterne;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

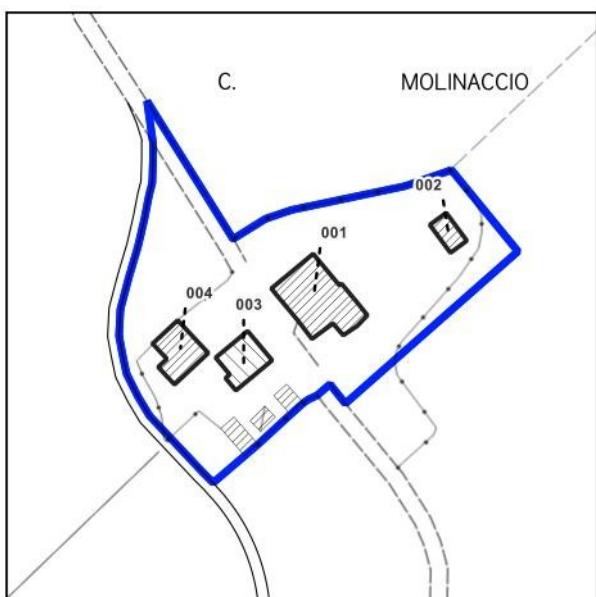
Modalità di attuazione:

intervento diretto

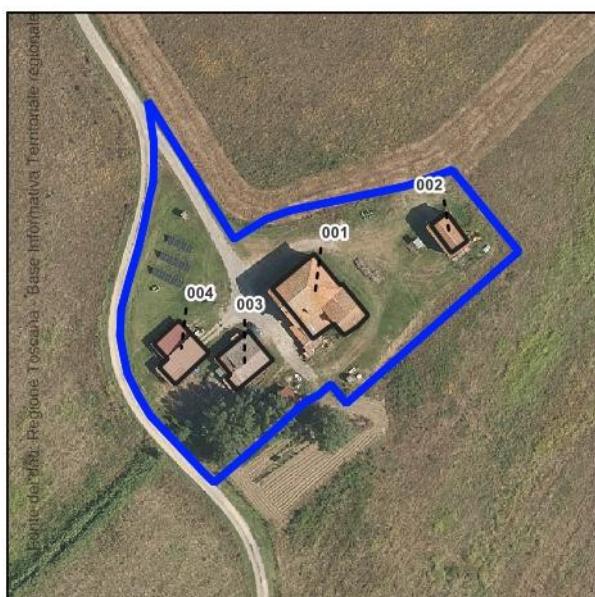
Scheda normativa

n° 017 – Casa Molinaccio

Scheda rilievo n° 134



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, distinto da considerevoli volumi edificati, ma anche dalla compresenza quasi casuale di forme e materiali svariati, è in condizioni soddisfacenti e pertanto si prevedono interventi di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); nel caso in cui non fosse possibile eseguire interventi di conservazione è ammessa la demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (Glossario riportato nelle NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) e sostituzione delle finiture con materiali tradizionali.

edificio 004: interventi di riqualificazione di tipo 1 (Art. 31 comma 3 NTA)

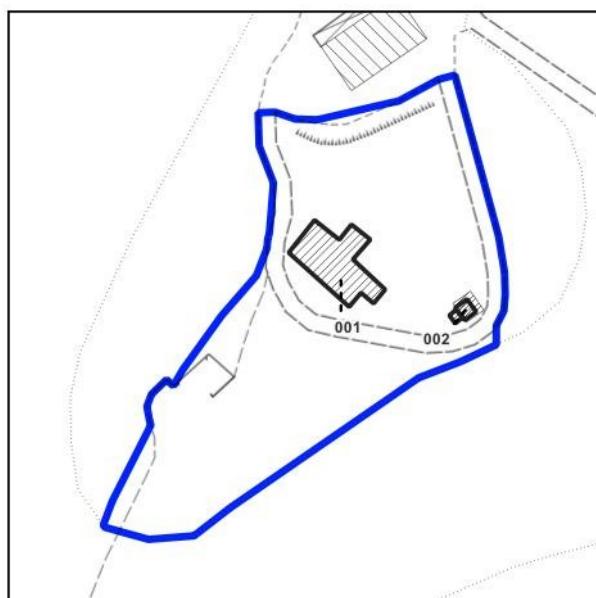
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 018 – Podere Panicale

Scheda rilievo n° 133



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

La casa colonica, in stato di rudere, oggi inserita in un contesto esito di logiche agricole di carattere “industriale” (capannoni per allevamento) estranee al contesto rurale, è di notevole valore ma versa in pessime condizioni e pertanto si prevede un intervento di consolidamento e di risanamento. Parte integrante degli interventi sarà la riqualificazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall’art. 34 delle presenti norme: l’obiettivo sarà la messa a punto di un progetto di suolo in grado di tenere assieme elementi e usi largamente disomogenei definendo con maggiore chiarezza le aree di pertinenza di ciascuna funzione, utilizzando schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: interventi di riqualificazione di tipo 1 (Art. 31 comma 3 NTA)

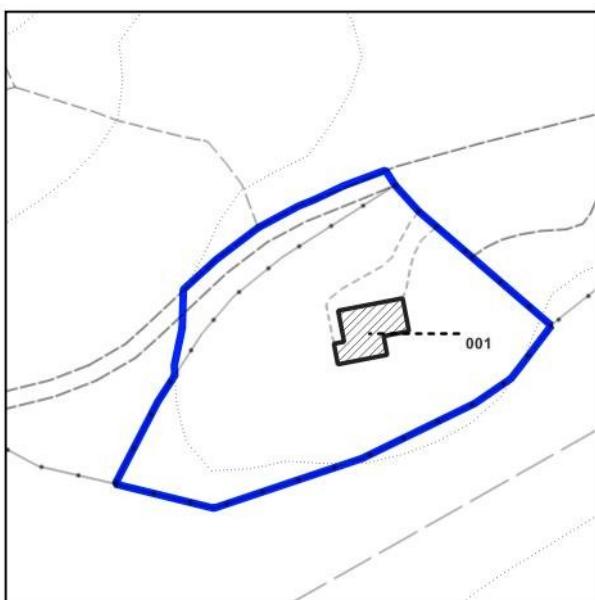
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 019 – Podere Ginepraia Ricavolo

Scheda rilievo n° 131-132



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E6 "Sottosistema territoriale del Berignone", è di notevolissimo interesse per la posizione panoramica paesaggistica e per le caratteristiche in generale degli insediamenti rurali originari. Il podere Ginepraia è già stato recuperato integralmente e trasformato con destinazione residenziale non legata all'attività agricola, anche se le opere di ristrutturazione hanno per alcuni versi alterato le strutture originarie. Pertanto si prevede un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale per l'edificio di Ginepraia. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001: conservazione (art. 30 NTA), con rifacimento delle canne fumarie con materiali consoni ed omogenei al contesto.

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche.

Per la sistemazione degli spazi esterni, tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme,

dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

dovrà essere messo a punto, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, rispettando la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio e salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel caso il progetto preveda l'introduzione di nuove specie vegetali queste dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico e appartenenti alla tradizione rurale locale;

- per quanto riguarda gli spazi di sosta e per gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni "leggere", impiegando forme semplici e materiali locali e per quanto possibile naturali. I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati;
- i parcheggi potranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili, saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione e potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrate;
- viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per gli spazi a ridosso degli edifici e relativamente alle pavimentazioni di spazi esterni pavimentati esistenti quali aie, corti ecc.;

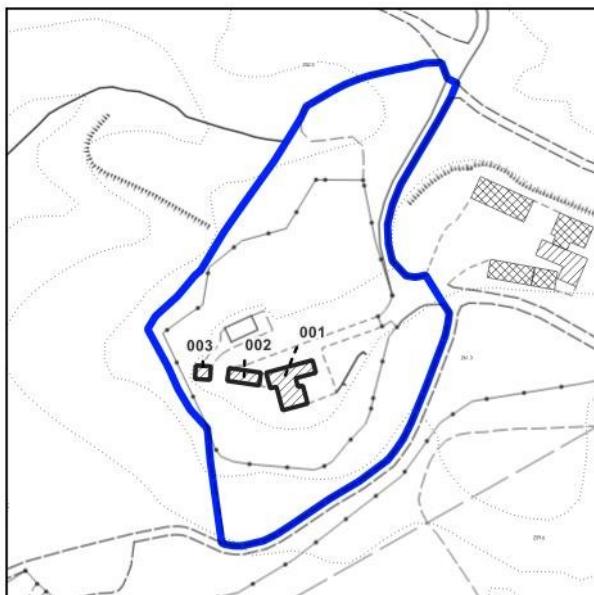
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 019bis – Podere Cucule

Scheda rilievo n° 131-132



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E6 “Sottosistema territoriale del Berignone”, è di notevolissimo interesse per la posizione panoramica paesaggistica e per le caratteristiche in generale degli insediamenti rurali originari. Il podere Cucule è già stato recuperato integralmente e trasformato con destinazione residenziale non legata all'attività agricola, anche se le opere di ristrutturazione hanno per alcuni versi alterato le strutture originarie. Pertanto si prevede un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale per l'edificio di Cucule. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA), con rifacimento delle canne fumarie con materiali consoni ed omogenei al contesto.

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche.

Per la sistemazione degli spazi esterni, tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

dovrà essere messo a punto, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, rispettando la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio e salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel caso il progetto preveda l'introduzione di nuove specie vegetali queste dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico e appartenenti alla tradizione rurale locale;

- per quanto riguarda gli spazi di sosta e per gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni "leggere", impiegando forme semplici e materiali locali e per quanto possibile naturali. I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati;
- i parcheggi potranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili, saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione e potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrate;
- viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per gli spazi a ridosso degli edifici e relativamente alle pavimentazioni di spazi esterni pavimentati esistenti quali aie, corti ecc.;

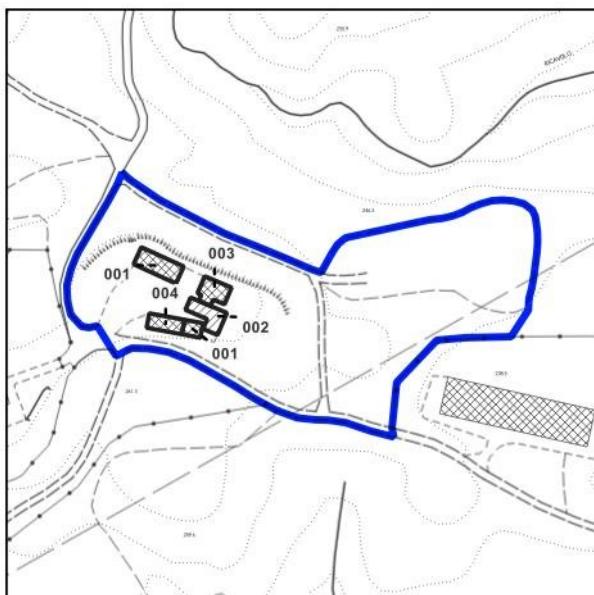
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 019tris – Podere Nuovo

Scheda rilievo n° 131-132



Estratto CTR – Scala 1:5.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:5.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E6 “Sottosistema territoriale del Berignone”, è di notevolissimo interesse per la posizione panoramica paesaggistica e per le caratteristiche in generale degli insediamenti rurali originari. L'insediamento denominato Podere Nuovo, che possiede scarse qualità dal punto di vista edilizio (ad esclusione dell'edificio più antico di Podere Nuovo - ed.002), è la porzione di area più propriamente dedicata all'attività agricola e presenta motivi di interesse per quanto riguarda il principio insediativo. Pertanto si prevede un intervento di riqualificazione generale che coinvolge tutta l'area di Podere Nuovo.

In conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538- N.30-70 del 02/03/2012), per gli edifici denominati “Podere Nuovo” si prevede un intervento complessivo di riqualificazione che preveda la riconversione con funzioni complementari all'attività residenziale degli edifici 002, 003 e 004 con contestuale demolizione dei due edifici agricoli che non possono essere considerati “volumi” veri e propri (ed.001).

Il cambio di destinazione d'uso agricola viene subordinato alla redazione di Programma Aziendale (PAMAA) con l'individuazione della “non strumentalità” degli immobili all'utilizzo dell'azienda redatto in coordinamento con il progetto di recupero dell'area nel caso si tratti di imprenditori agricoli (IAP), negli altri casi si applica la procedura dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

edifici 001: demolizione;

edificio 002 conservazione (art. 30 NTA). Per quanto riguarda il prospetto posteriore (ad est dell'area), aggiunto o modificato in epoca recente, si prescrive la demolizione delle superfetazioni. Per le eventuali parti intonacate dovranno essere utilizzati colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 003: sono ammessi interventi fino a interventi di tipo Rr (art. 25.5 presenti NTA) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 presenti NTA) e interventi per il recupero dei sottotetti (art. 26.2 presenti NTA). L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale. È ammessa, previa demolizione della tettoia esistente, la realizzazione, sul fronte principale verso il piazzale, di una struttura leggera (realizzata in metallo o in legno) coperta a pergolato con superficie coperta non superiore alla tettoia esistente.

edificio 004: sono ammessi interventi fino a interventi di tipo Rr (art. 25.5 presenti NTA) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 presenti NTA) e interventi per il recupero dei sottotetti (art. 26.2 presenti NTA). L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche.

Per la sistemazione degli spazi esterni, tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

dovrà essere messo a punto, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, rispettando la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio e salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel caso il progetto preveda l'introduzione di nuove specie vegetali queste dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico e appartenenti alla tradizione rurale locale;

- per quanto riguarda gli spazi di sosta e per gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni "leggere", impiegando forme semplici e materiali locali e per quanto possibile naturali. I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati;
- i parcheggi potranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili, saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione e potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrate;
- viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per gli spazi a ridosso degli edifici e relativamente alle pavimentazioni di spazi esterni pavimentati esistenti quali aie, corti ecc.;

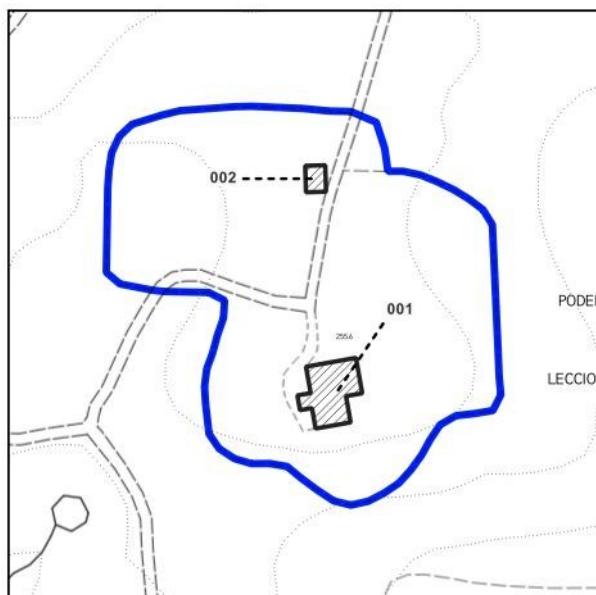
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 020 – Podere Leccioli

Scheda rilievo n° 130



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è sia molto bello dal punto di vista paesaggistico e panoramico, sia di grande interesse e valore da quello architettonico e storico, per la buona fattura e la composizione degli elementi; viste però le pessime condizioni nelle quali il podere attualmente versa, aggravate dal persistere dell'abbandono, l'intervento previsto dovrà corrispondere ad una ricostruzione/ripristino dei volumi preesistenti secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali, recuperando e risanando per quanto possibile le strutture superstiti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 28 comma 5 delle presenti norme. Il progetto dovrà contemplare anche la risistemazione degli spazi aperti di pertinenza, secondo modalità e forme coerenti al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, che limiti le superfici impermeabilizzate; è comunque ammessa la pavimentazione della corte.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

edificio 002: restauro (art. 29 NTA); il progetto dovrà sviluppare e approfondire il tema della eventuale chiusura delle finestre laterali con serramenti, anche senza il ripristino delle schermature in mattoni solitamente impiegate nei fienili per l'aerazione; è ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

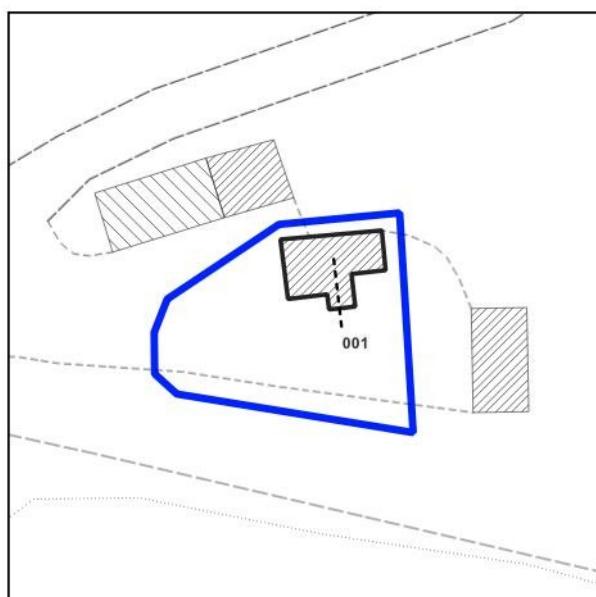
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

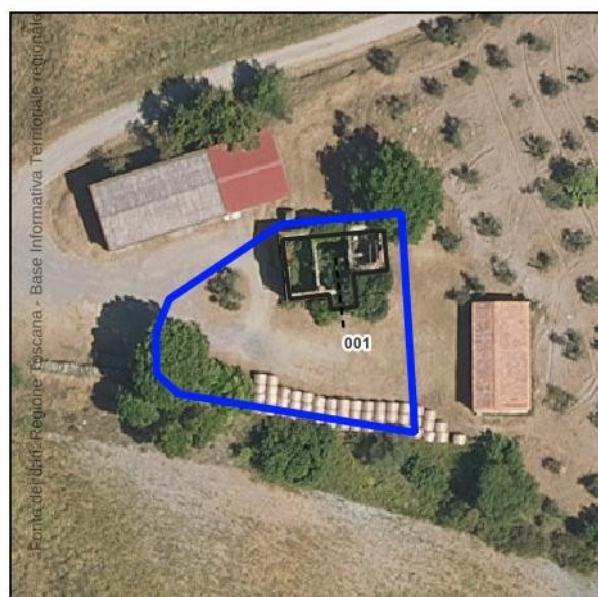
Scheda normativa

n° 021 – Casa Belvedere

Scheda rilievo n° 001



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti nell'aggiunta di nuovi manufatti agricoli che nulla hanno a che fare con i caratteri del podere. La casa colonica comunque è piuttosto interessante e meritevole di conservazione. Per quanto concerne gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto di riqualificazione che contrasti l'indeterminatezza attuale senza però utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.
edificio 001: conservazione (art. 30 NTA)

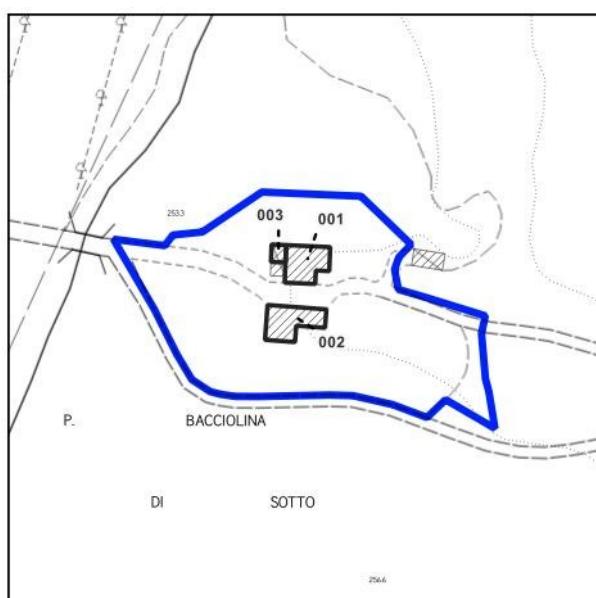
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 022 – Podere Bacciolina

Scheda rilievo n° 022



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il valore e l'interesse dell'ambito sono stati gravemente compromessi da interventi che, se da una parte hanno consentito il recupero e il continuo riuso dei fabbricati, dall'altra non hanno avuto alcun rispetto nei confronti dei caratteri dell'edilizia rurale, trasformando la casa colonica in qualcosa di molto simile ad una casa isolata su lotto in contesto urbano. Si prevede pertanto un intervento di complessiva riqualificazione. Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario e coerente al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; limitando le superfici impermeabilizzate e assicurando la salvaguardia delle alberature esistenti.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA); utilizzando materiali e finiture tradizionali e demolizione delle superfetazioni;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA) utilizzando finiture e materiali tradizionali.

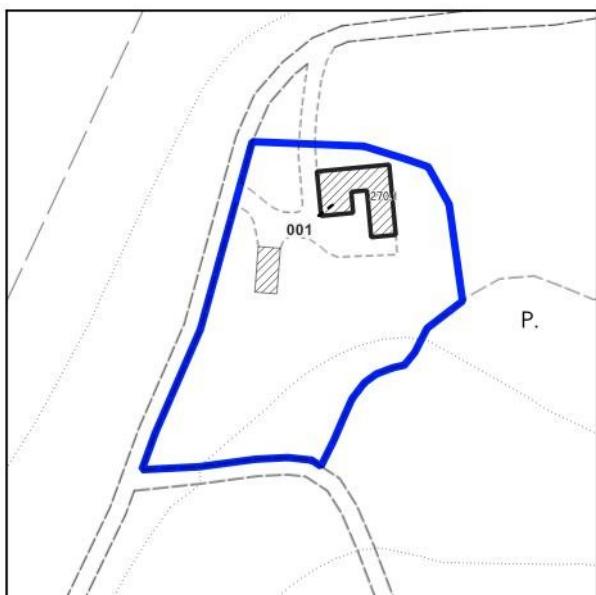
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 023 – Podere Bacciolina di Sopra

Scheda rilievo n° 003



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito si trova in una buona posizione dal punto di vista ambientale; i fabbricati non rivestono particolare interesse ma gli annessi presentano ancora alcuni elementi digni di tutela, ad esempio nella conformazione delle aperture. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento dello stato attuale senza vincoli assoluti di conservazione. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

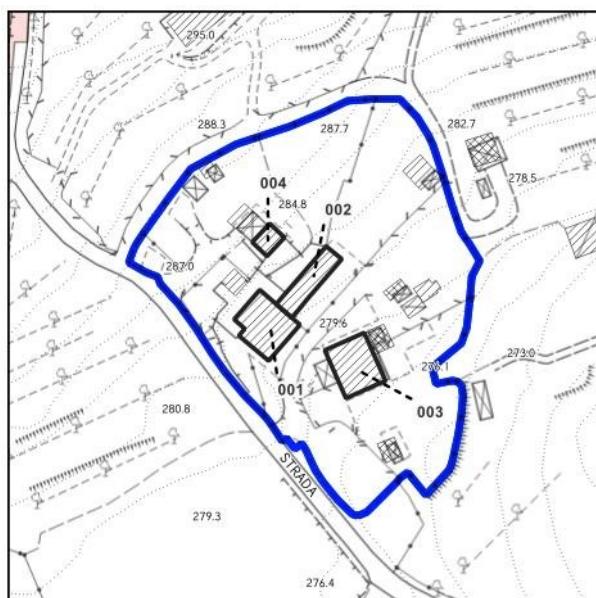
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 024 – Casa Casanova

Scheda rilievo n° 006



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere è costituito dal corpo principale a pianta quadrata e da una serie di annessi aggregati o appena discosti. L'ambito è piuttosto interessante dal punto di vista del rapporto con il terreno e dell'impianto planivolumetrico; le condizioni sono mediocri e pertanto si prevedono interventi di risanamento e di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Dovranno essere eliminate tutte le strutture precarie esistenti.

L'ambito ricade nella campagna abitata (TR10) di cui all'art. 54.4 delle NTA.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 002, conservazione (art. 30 NTA)

edifici 003, 004: conservazione (art. 30 NTA).

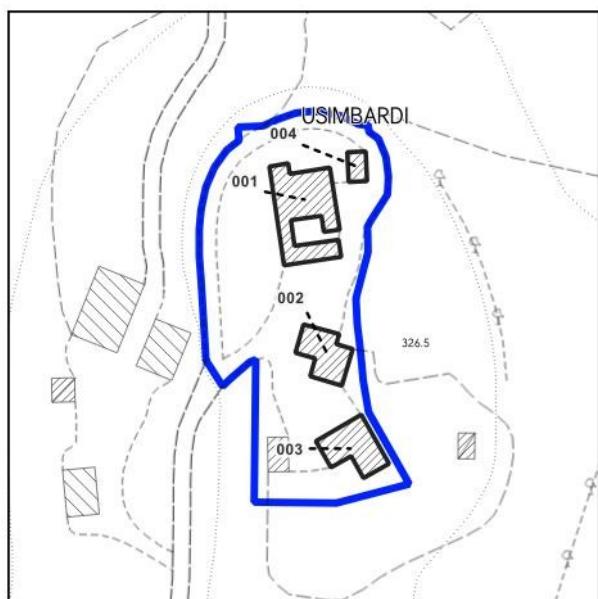
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 025 – Podere Poggio Usimbardi

Scheda rilievo n° 008



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante soprattutto per l'impianto ed il rapporto con il suolo del nucleo originario e per i suoi caratteri costitutivi, (in particolare la corte), se ne prevede, quindi, la conservazione. Purtroppo l'ambito è stato gravemente compromesso dai nuovi fabbricati realizzati con caratteri architettonici non coerenti, disposti casualmente e senza definizione degli spazi di pertinenza, per i quali si prevedono interventi di riqualificazione che migliorino il loro inserimento nel contesto. Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario che non preveda l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002 e 003: riqualificazione di tipo 2, (art. 31 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1. Gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituiti gli infissi e tutte le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA). Il manufatto dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, le finiture dovranno essere sostituite con materiali tradizionali.

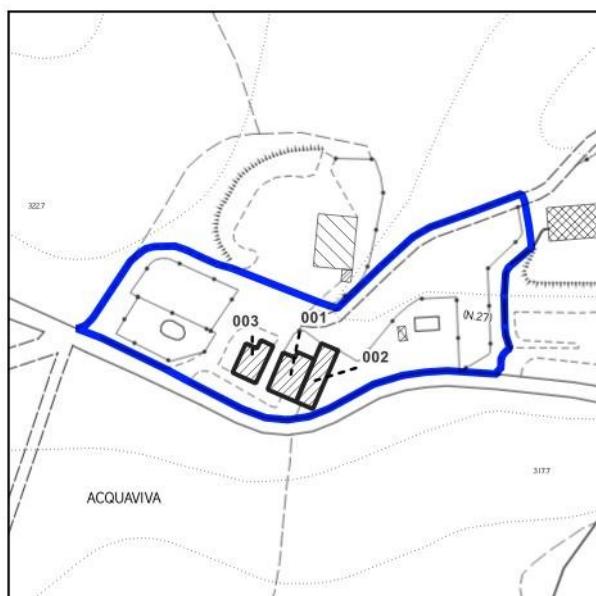
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

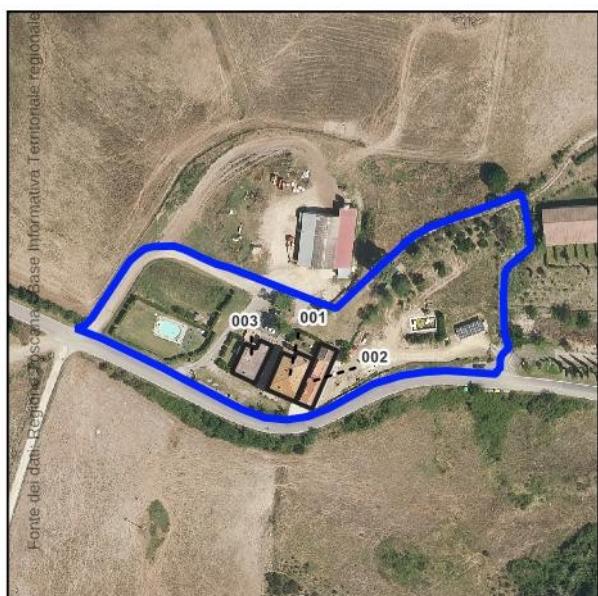
Scheda normativa

n° 026 – Podere Acquaviva

Scheda rilievo n° 010



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito si trova in una posizione paesaggisticamente molto bella con una notevole apertura panoramica; l'impianto originario è stato mantenuto se si eccettua la presenza dissonante del fabbricato adibito ad ovile (manufatto esterno all'area di pertinenza). Gli edifici, soprattutto nella parte ovest, hanno subito, nel tempo, numerosi rimaneggiamenti ed alterazioni tali da compromettere il loro valore come patrimonio rurale, allo stato attuale sono stati tutti recuperati. Pertanto si prevede un intervento complessivo di riqualificazione rivolto innanzitutto alla risistemazione degli spazi aperti, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

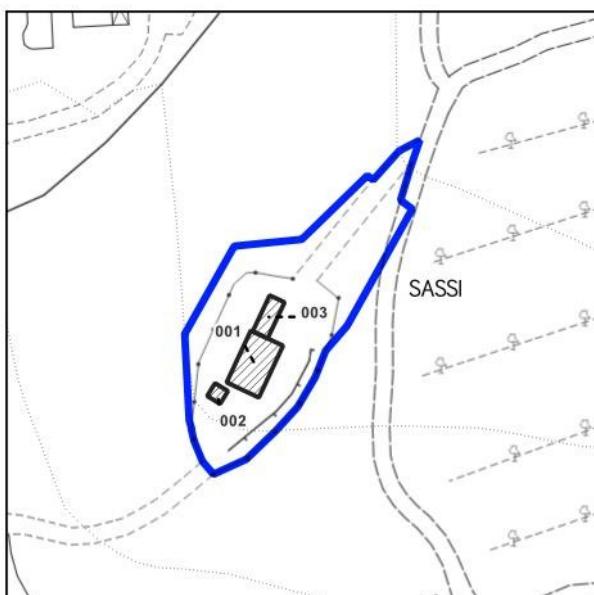
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

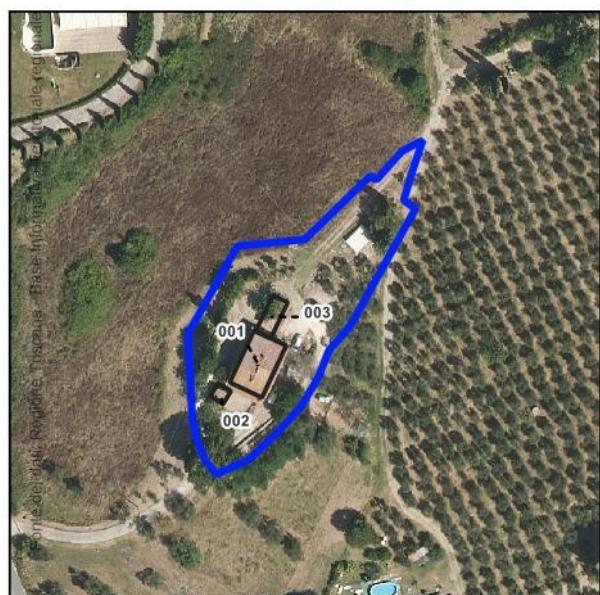
Scheda normativa

n° 027 – Podere Sassi Bigi

Scheda rilievo n° 011



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica; gli edifici che lo compongono sono piuttosto eterogenei ed hanno comunque subito tutti dei rimaneggiamenti anche considerevoli e pertanto non appare coerente vincolare gli interventi alla conservazione integrale; per gli spazi aperti si prevedono operazioni di mantenimento, senza notevole aumento delle superfici impermeabilizzate e senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

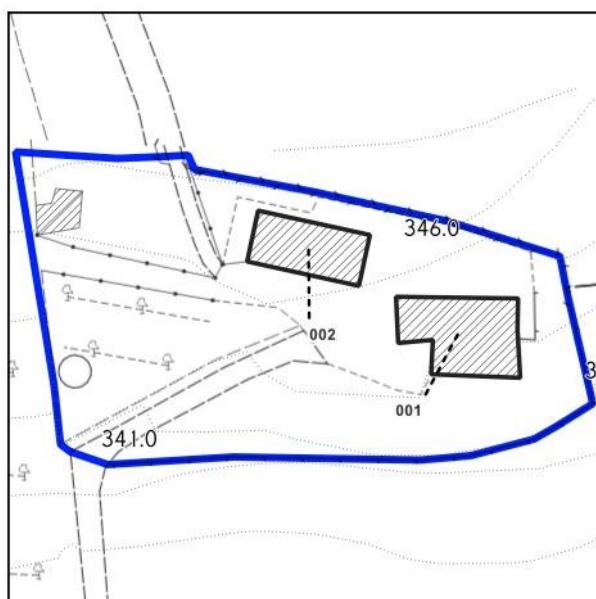
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 028 – Podere Casine Rosse

Scheda rilievo n° 012



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica; tutti i fabbricati sono stati completamente recuperati, però gli interventi attuati hanno comportato forti alterazioni ed un sensibile cambiamento nell'immagine e nel ruolo degli spazi, edificati e non, perdendo qualsiasi connotato rurale; si prevedono pertanto opere finalizzate al mantenimento dello stato attuale oppure alla sua riqualificazione.

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata, i muri di sostegno dovranno essere mantenuti.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA).

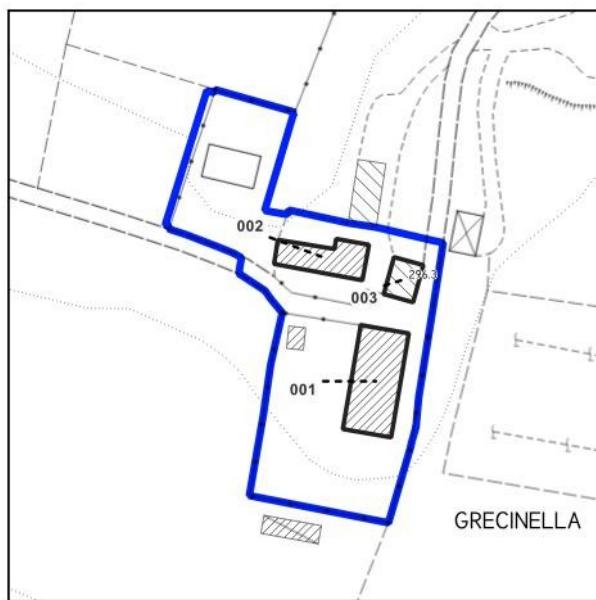
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 029 – Podere Grecinella

Scheda rilievo n° 019



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e per la posizione; gli edifici hanno subito molti interventi nel corso del tempo ma in sostanza sono stati recuperati in maniera abbastanza soddisfacente. Pertanto si prevedono interventi di solo mantenimento e conservazione dello stato attuale; invece la parte dove si trovano i manufatti precari dovrà essere riqualificata (per il capanno in legno e la concimaia si ammettono esclusivamente interventi di tipo M1 o tipo M2).

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002 e 003: conservazione (art. 30 NTA);

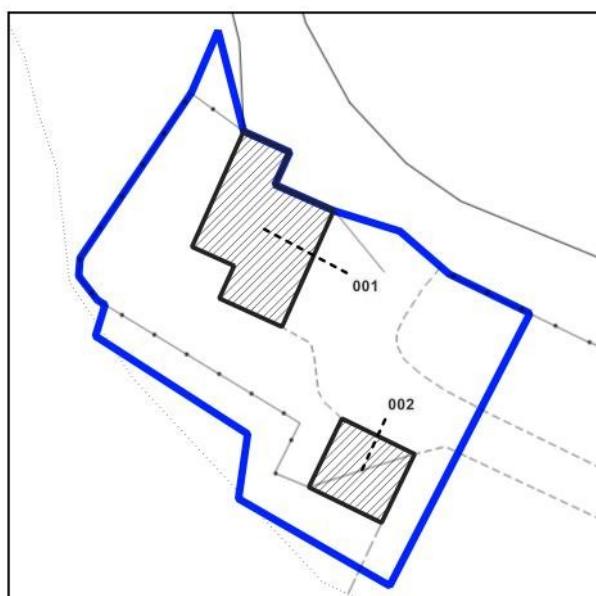
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 030 – Podere Apparita

Scheda rilievo n° 013



Estratto CTR – Scala 1:800



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:800

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito si trova in una posizione paesaggisticamente molto interessante con un notevole panorama; l'impianto originario è stato sostanzialmente conservato ma gli edifici hanno subito alterazioni anche sensibili tali da comprometterne in parte il valore come patrimonio rurale. Pertanto si prevedono in linea di massima solo interventi di mantenimento dello stato attuale, da estendere anche agli spazi aperti - ormai trasformati in vero e proprio giardino di villa in campagna - per i quali non sono ammessi consistenti aumenti delle superfici impermeabilizzate o l'introduzione di altri elementi estranei al contesto rurale. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), con sostituzione della copertura utilizzando tecnologie e materiali tradizionali ed eventuale adeguamento dell'altezza ai fini dell'abitabilità.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 031 – Podere Pietrebianche

Scheda rilievo n° 279



Estratto CTR – Scala 1:700



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:700

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, nonostante la buona posizione panoramica, risulta attualmente così trasformato da non essere più significativo dal punto di vista del patrimonio edilizio rurale; d'altra parte i manufatti aggiunti recentemente entro lo spazio di pertinenza sono di qualità molto bassa, costituendo anzi motivo di degrado per un contesto più vasto di quello dell'ambito stesso e pertanto si prevedono interventi di riqualificazione che attenuino l'impatto dell'insediamento. Per gli spazi aperti potranno essere effettuate opere di manutenzione, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

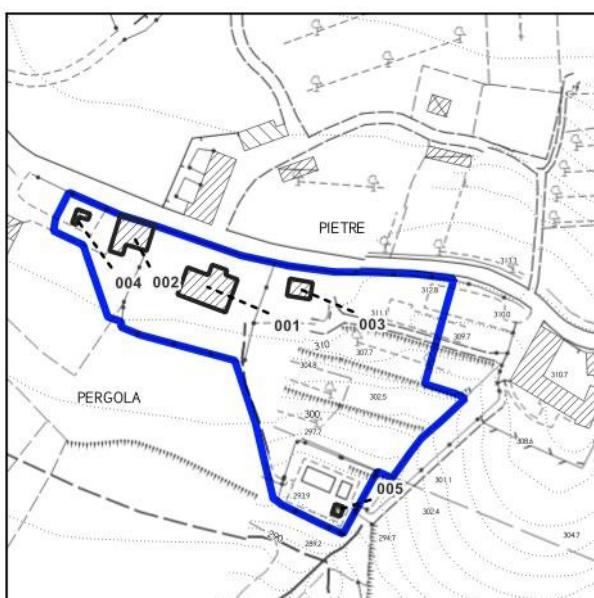
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 032 – Villa La Pergola – Case Bianche

Scheda rilievo n° 014



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche delle ville e dei giardini, connotati da qualità non comune, nonché per la splendida posizione panoramica. Si prevedono interventi di mantenimento, anche per quanto riguarda gli spazi aperti (art. 34 delle presenti norme); non saranno ammesse consistenti superfici impermeabilizzate e dovranno essere accuratamente tutelate le alberature antiche.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: La Pergola – villa con giardino e cappella).

Edificio 001: conservazione (art. 30 NTA). Sono comunque consentite la modifica della scala esterna con paramento in mattoni, la modifica dei parapetti dei terrazzi e delle scale con elementi che permettono il passaggio della luce (ringhiera in ferro o pietra, in maniera tale da alleggerire il prospetto), la modifica ed il ripristino della tipologia delle aperture non uniformi sul corpo originario, la possibilità di demolizione del tamponamento sotto il terrazzo più a Ovest, la realizzazione di una loggia all'ultimo piano all'interno della sagoma dell'edificio.

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA); nel caso di rudere si applica quanto previsto all'art. 28 comma 5 delle NTA.

edificio 005: demolizione con recupero della SE all'interno dell'area di pertinenza come indicata negli estratti della presente

scheda.

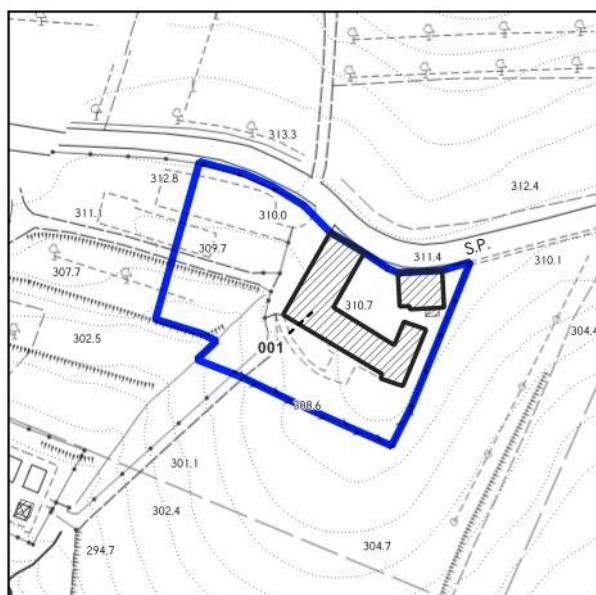
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 033 – Villa Dina – Podere Villino

Scheda rilievo n° 015



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico; l'ambito è complessivamente ben mantenuto grazie agli interventi di recupero realizzati, anche se non sufficientemente rispettosi nei confronti del patrimonio esistente. Si prevede pertanto il mantenimento dello stato attuale; non sono ammessi l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata e la messa in opera all'interno della corte di altre strutture del tipo delle tettoie/pergolati già presenti, che rappresentano elementi estranei al contesto; dovranno inoltre essere tutelate le alberature antiche e limitato l'uso di vegetazione ornamentale non autoctona o non appartenente alla tradizione rurale.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

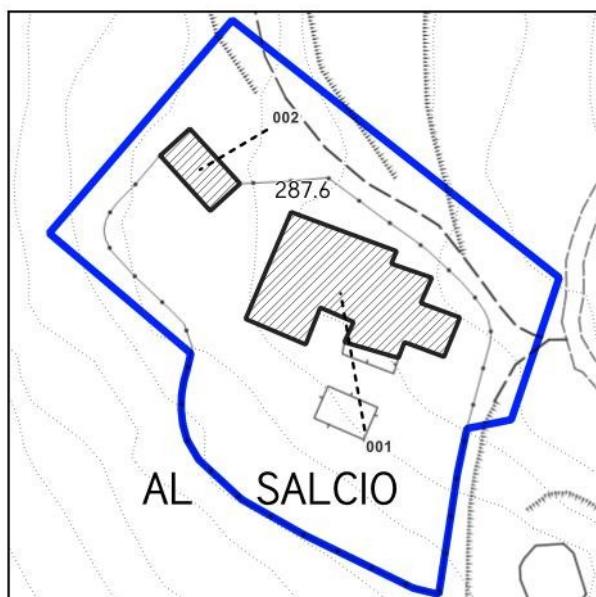
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 034 – Podere Fonte al Salcio o Case Prime

Scheda rilievo n° 021



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico così strettamente correlato all'andamento del terreno che rende armonioso l'inserimento dell'insediamento nel contesto; del resto, gli interventi già attuati sugli edifici non hanno snaturato i caratteri originari principali. Le condizioni nelle quali versano i manufatti sono tali da richiedere un sollecito intervento mirato al recupero complessivo dell'ambito e dunque alla tutela di un patrimonio ancora sufficientemente conservato. Grande attenzione dovrà essere dedicata nel progetto di recupero agli spazi aperti, dei quali merita di essere preservata la semplicità di composizione attuale, evitando anche l'introduzione di elementi estranei alla tradizione rurale tenendo quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.
edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA).

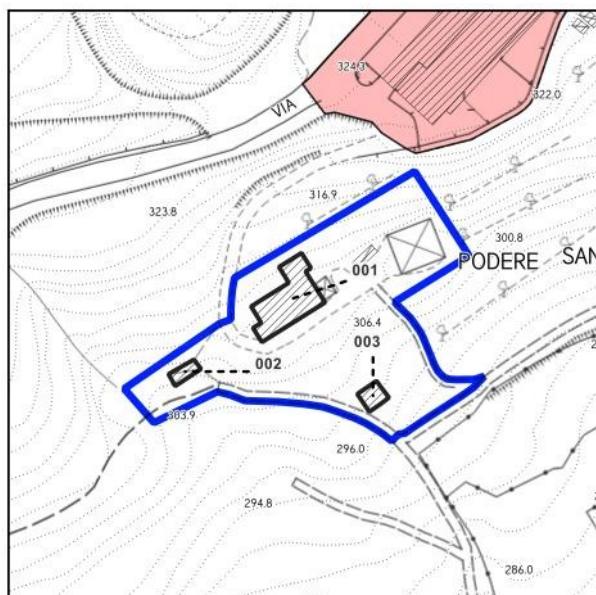
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 035 – Podere S. Maria

Scheda rilievo n° 017



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; le condizioni sono mediocri e pertanto si prevedono interventi di risanamento e di riqualificazione con la demolizione di tutti i manufatti precari. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA). Per la parte che non raggiunge l'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento minimo dell'altezza. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione del tetto.

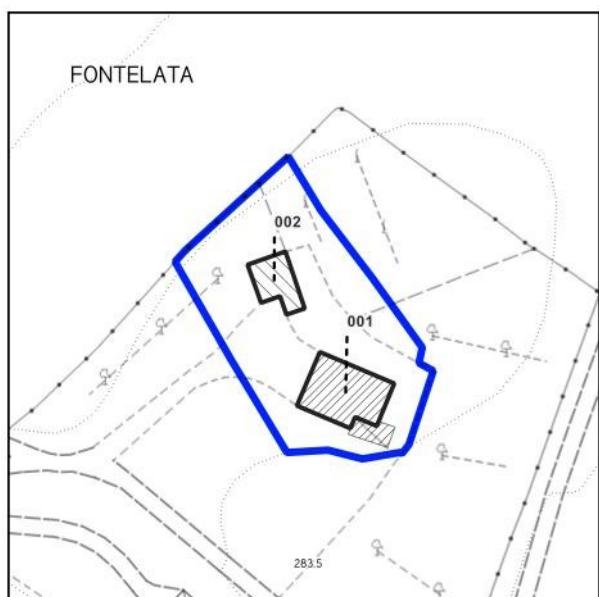
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 036 – Podere Fontelata

Scheda rilievo n° 020



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole interesse e valore sia dal punto di vista paesaggistico sia da quello architettonico: viste le ottime condizioni grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti verso il patrimonio esistente, se ne prevede la conservazione.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

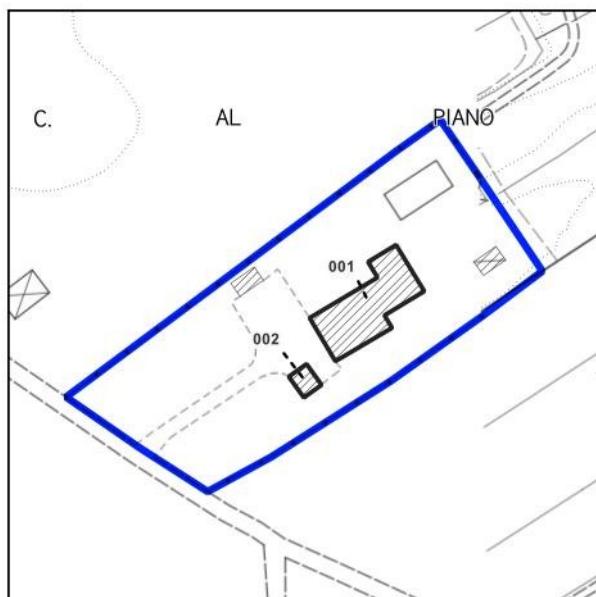
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

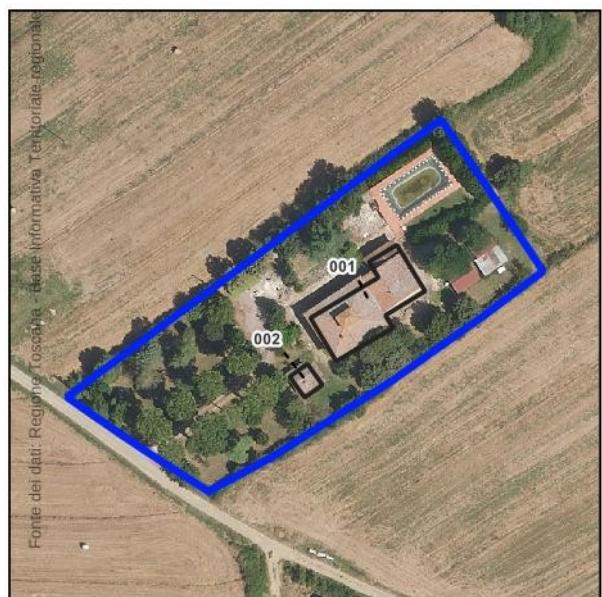
Scheda normativa

n° 037 – Casa al Piano

Scheda rilievo n° 018



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E1 "Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa", è interessante soprattutto per la peculiarità tipologica della casa colonica e per la regolarità dell'impianto; gli interventi di recupero compiuti hanno assicurato in modi complessivamente soddisfacenti il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, per il quale si prevede dunque la conservazione.

Per la sistemazione degli spazi aperti vale quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.
edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA).

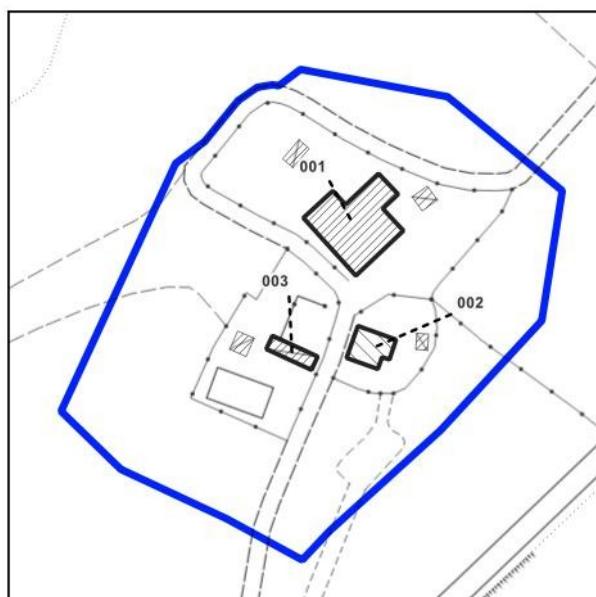
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

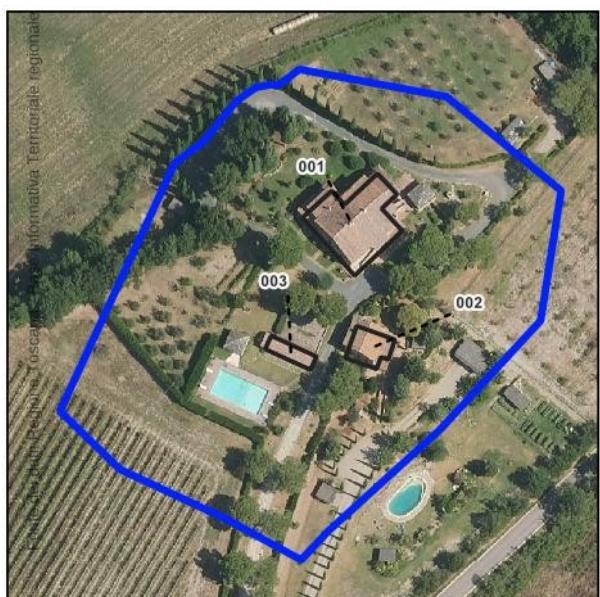
Scheda normativa

n° 038 – Podere Pietranera

Scheda rilievo n° 031



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e l'impianto planivolumetrico, nonché per il carattere dato dalla presenza e soprattutto dalla disposizione degli elementi vegetazionali, dominato dalla ripetizione ordinata di alberature della stessa specie in contrasto con l'orizzontalità del prato a raso. Gli edifici sono stati completamente recuperati con interventi in linea di massima corretti. Pertanto si prevede la conservazione e il mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi aperti vale quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere tutelate le piantumazioni di pini e non sarà ammessa l'introduzione di considerevoli superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: interventi di riqualificazione di tipi 3 (art. 31 comma 5 delle NTA); è ammessa una addizione volumetrica una-tantum di 60 mq di SE.

edificio 003: interventi di riqualificazione di tipi 3 (art. 31 comma 5 delle NTA)

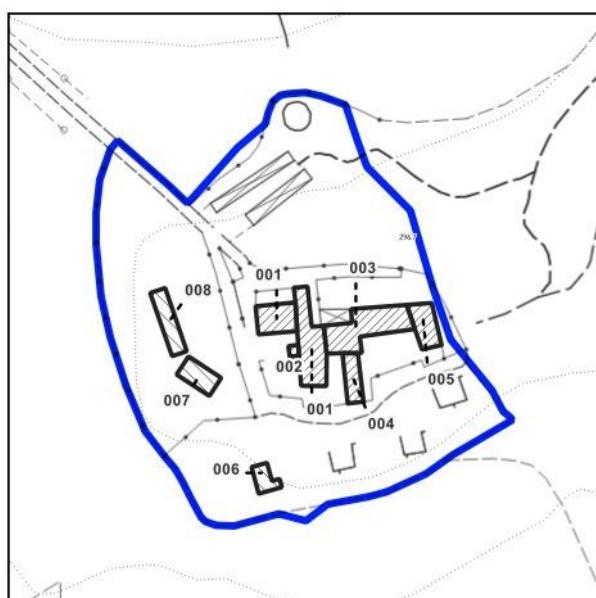
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 039 – Podere Rufena

Scheda rilievo n° 032



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la splendida posizione e per l'impianto planivolumetrico ma ha purtroppo perduto parte del suo valore a causa della scarsa accuratezza degli interventi realizzati per il recupero nonché per l'inserimento di un edificio (ed. 006) avulso dal contesto rurale, recuperato successivamente con tipologie più consone all'area, compreso anche la riqualificazione dei manufatti a nord del nucleo, sostituiti con materiali "leggieri" e privi di pareti laterali.

Si prevede comunque un intervento di mantenimento dello stato attuale per la maggioranza dei fabbricati; per quanto concerne gli spazi aperti non saranno ammesse nuove consistenti superfici impermeabilizzate mentre potranno essere attuati interventi mirati alla semplificazione del disegno dell'assetto vegetazionale. Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: Rufena).

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 007 e 008: restauro (art. 29 NTA);

edificio 006: conservazione (art. 30 NTA)

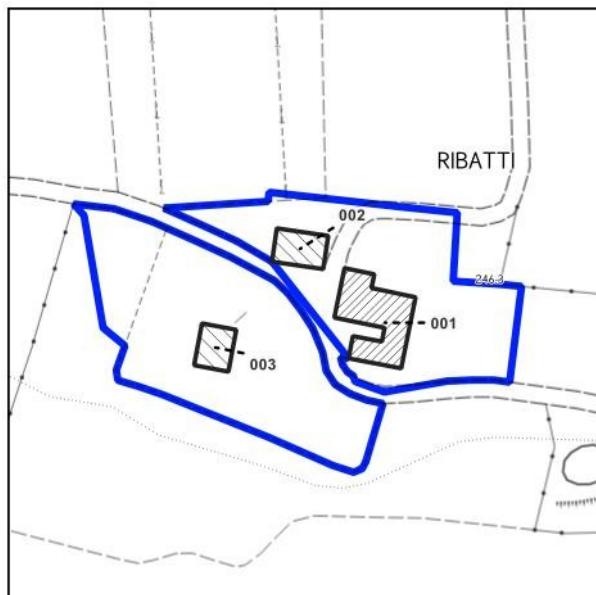
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 040 – Podere Ribatti

Scheda rilievo n° 040



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E1 "Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa", è interessante per l'impianto planivolumetrico risultante dalla composizione di volumi differenti ma in generale connotati da forme lineari e da compattezza dovuta anche alla dimensione ridotta delle aperture, ad eccezione in pratica di quella della carraia, e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, quasi sempre accuratamente realizzati nonostante si trattasse semplicemente di spazi di lavoro; le condizioni di mantenimento delle strutture non sono buone ma certamente non tali da rendere irragionevole preservare il nucleo. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero esteso anche agli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non saranno ammessi elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA) dovrà essere salvaguardato il prospetto orientale; il prospetto occidentale, invece, potrà essere modificato, riprendendo proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti appartenenti alle tipologie rurali;

edificio 003: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA), utilizzando tecnologie, materiali e finiture

tradizionali; è ammessa all'interno dell'area di pertinenza la realizzazione di un annesso per un massimo di 15 mq e un'altezza di 2,40 ml.

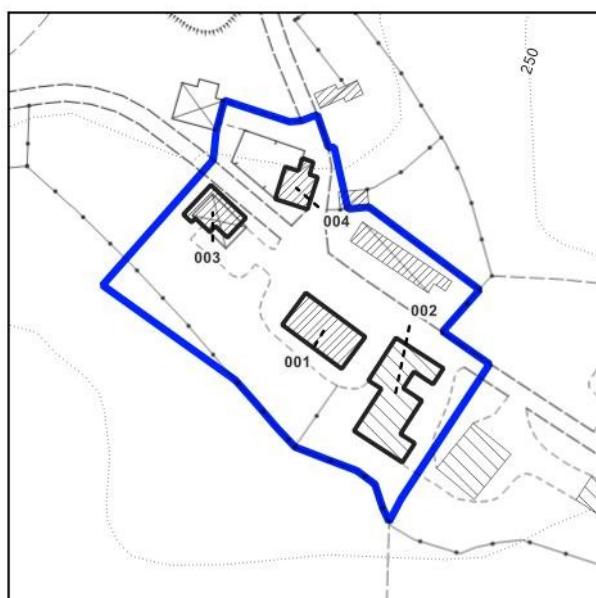
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 041 – Podere I Sodi

Scheda rilievo n° 036



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è localizzato in una posizione paesaggisticamente interessante ma il nucleo è profondamente alterato dalle trasformazioni attuate e negativamente connotato dalla aggiunta di manufatti provvisori e accessori di ogni genere nonché dalle condizioni di scadente utilizzo degli spazi aperti. Non si prevede pertanto di vincolare l'insediamento alla conservazione integrale dei manufatti, ma piuttosto di mantenere la consistenza edilizia attuale. L'obiettivo prioritario è la riqualificazione dello spazio di pertinenza in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; in particolare, si dovrà prevedere la piantumazione di alberature e cespugli autoctoni in grado di attenuare l'impatto degli annessi agricoli esistenti nonché un adeguato progetto che assicuri un corretto smaltimento delle acque e dignitosi spazi per le attività agricole presenti e la circolazione dei mezzi. Si prescrive la demolizione dei manufatti precari di scarsa qualità.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale (elementi di finitura, infissi, manto di copertura).

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edificio 004: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA): sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione originaria della falda.

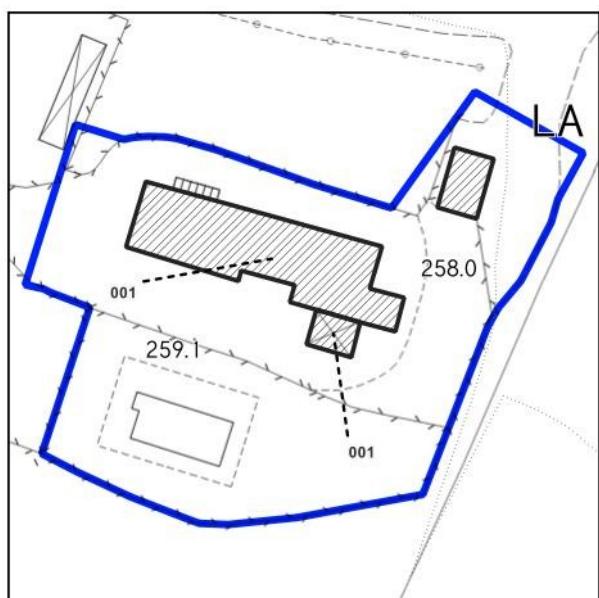
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 042 – Podere La Peschiera

Scheda rilievo n° 034



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante specialmente per l'articolazione volumetrica di un nucleo che si staglia con forza nel paesaggio aperto della pianura, nonostante siano state nel tempo apportate modifiche estremamente rilevanti; il complesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione complessiva che hanno preservato questo patrimonio edilizio, fra l'altro di consistenza notevole.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali.

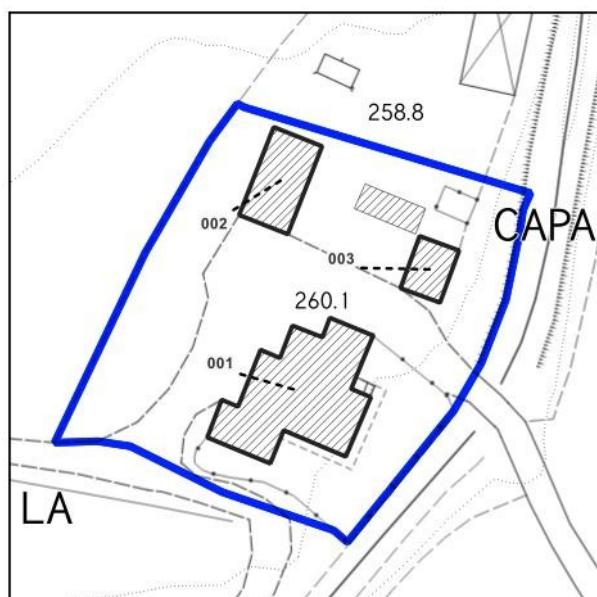
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 043 – Podere Capanna

Scheda rilievo n° 033



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è localizzato in una posizione paesaggisticamente interessante ed i manufatti si trovano in soddisfacenti condizioni di conservazione rispetto ai caratteri originari e rispetto alle prestazioni per l'utilizzo contemporaneo. Pertanto si prevede un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale. Non è ammesso l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata e dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 003: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA). Per l'edificio 002 gli interventi dovranno garantire la coerenza con il contesto, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e preservando quando possibile, i caratteri storico-tipologici del fabbricato rurale. Non è ammesso l'utilizzo dell'intonaco.

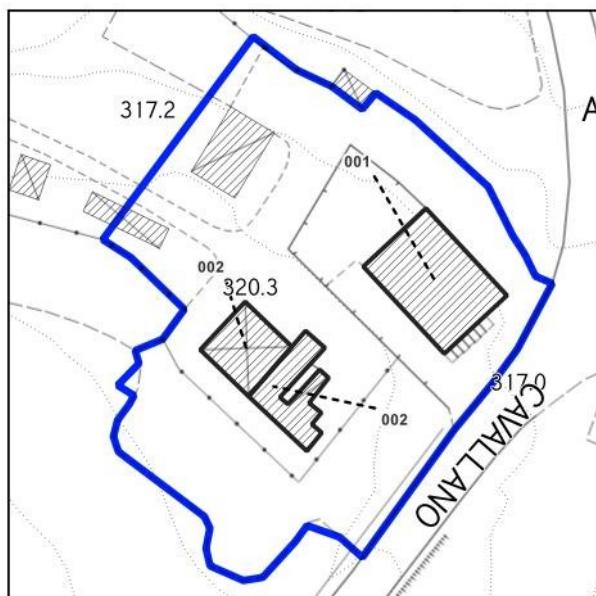
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 045 – Liggiano

Scheda rilievo n° 024



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale. Per l'edificio 002 si prevede un intervento di "ripulitura" del volume che comprende la colombaia, che riveste un certo interesse anche dal punto di vista storico con l'eliminazione delle superfetazioni, realizzate in laterizi o in lamiera.

Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), con eliminazione delle superfetazioni.

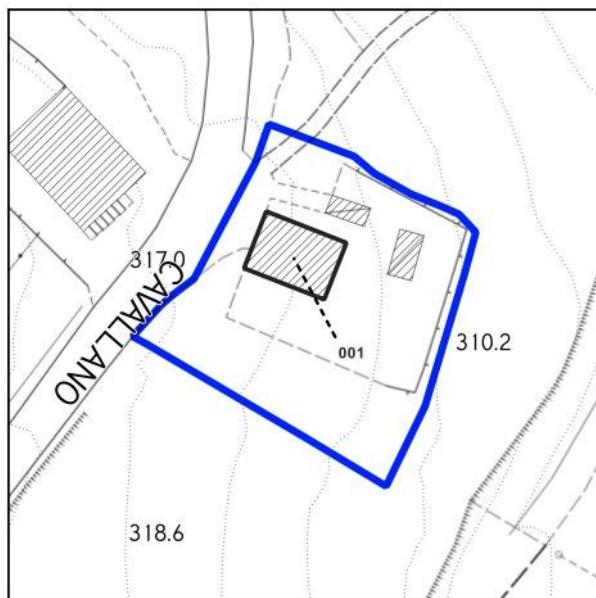
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 045bis – Liggiano

Scheda rilievo n° 024



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale consentendo comunque minimi interventi di ampliamento che dovranno essere fatti con caratteristiche coerenti al contesto.

Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: interventi di riqualificazione di tipi 3 (art. 31 comma 5 delle NTA); gli interventi dovranno garantire la coerenza con il contesto, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e preservando quando possibile, i caratteri storico-tipologici del fabbricato rurale. Non è ammesso l'utilizzo dell'intonaco.

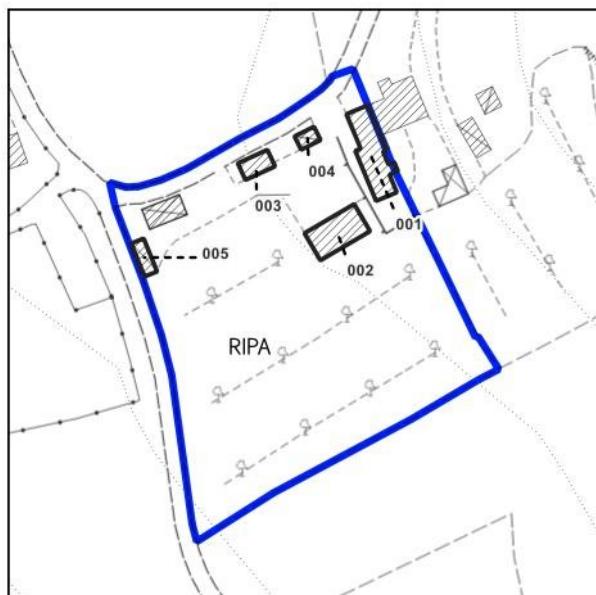
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

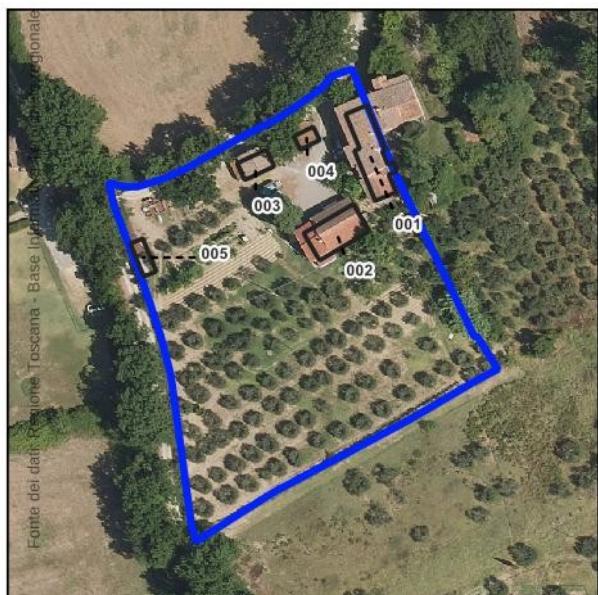
Scheda normativa

n° 046 – Podere Ripa

Scheda rilievo n° 030



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito della Ripa ha subito interventi che ne hanno fortemente compromesso non solo il carattere di podere rurale ma anche la qualità dell'insediamento. Si rende, pertanto, necessaria una riqualificazione complessiva relativa al corpo principale, aggregato di volumi di svariati forme e stili, agli annessi e all'area di pertinenza. Il progetto dovrà definire dettagliatamente anche il trattamento del suolo, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari in lamiera, non sono consentiti rilevanti rimodellamenti del pendio, si prescrive il mantenimento dell'oliveta posta a sud dell'area.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio, 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1; l'edificio potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edifici 003 e 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione del tetto;

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA) con mantenimento delle schermature in laterizio per la parte in muratura di più recente costruzione è ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di superficie coperta e con l'adeguamento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità mantenendo l'inclinazione del tetto ad una sola falda; tale porzione di edificio dovrà essere intonacata con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

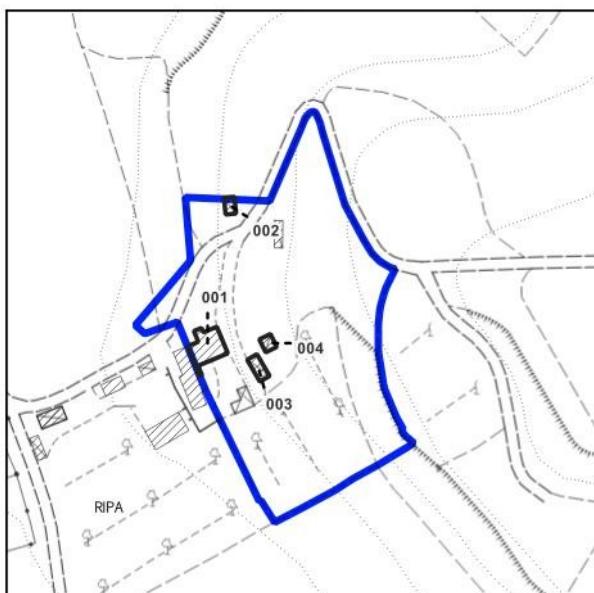
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 046bis – Podere Ripa II

Scheda rilievo n° 030



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito della Ripa ha subito interventi che ne hanno fortemente compromesso non solo il carattere di podere rurale ma anche la qualità dell'insediamento. Si rende, pertanto, necessario un progetto unitario che miri alla riqualificazione del corpo principale, aggregato di volumi di svariate forme e stili, degli annessi in muratura, localizzati a sud, che creano una situazione di forte degrado, e per la parte dell'area di pertinenza adiacente agli edifici. Per gli annessi (ed. 003 e 004), da adibire a strutture di supporto alla residenza, si prevede la sostituzione con materiali idonei, senza aumento di volume e nel rispetto della morfologia del terreno.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sono consentiti rilevanti rimodellamenti del pendio, si prescrive il mantenimento dell'oliveta posta a sud dell'area.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA);

edifici 003 e 004: sostituzione edilizia (art. 26.5 NTA) senza incremento di volume.

Scheda normativa

n° 047 – Podere Ciabatta

Scheda rilievo n° 029



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, anche se il recupero ha conferito all'ambito una falsa immagine di borghetto, si prevede il mantenimento dello stato attuale. Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza, dovrà essere in linea di principio limitato l'uso di piante non autoctone ed ornamentali ed evitata l'ulteriore introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

Edifici 001, 002: restauro (art. 29 NTA);

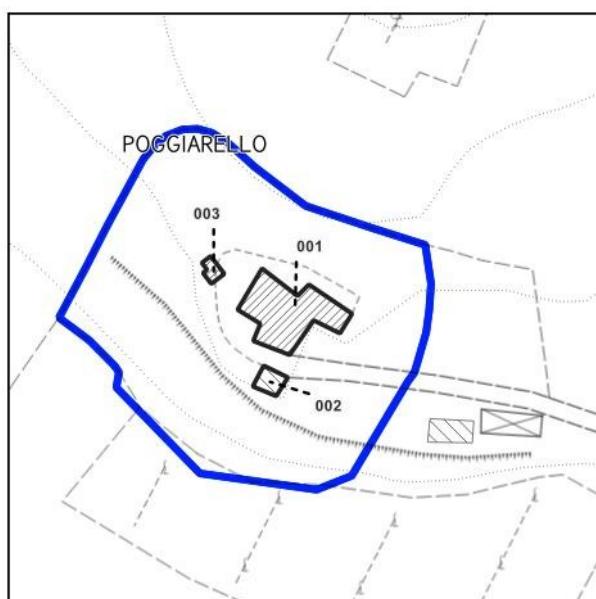
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 048 – Podere Poggiarello

Scheda rilievo n° 025



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è rilevante per la posizione panoramica ma presenta attualmente rari elementi di interesse e di pregio dal punto di vista del patrimonio rurale, visto che sono state nel tempo apportate modifiche considerevoli agli edifici più antichi ma soprattutto a causa dei numerosi manufatti aggiunti, che hanno un forte impatto non tanto per le dimensioni quanto per la pessima realizzazione; di conseguenza il luogo risulta gravemente compromesso e trascurato. Il progetto dovrà definire il trattamento dell'area di pertinenza, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari.

edifici 001, 002: interventi di riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 31 comma 3 presenti NTA);

edificio 003: demolizione con ricostruzione senza aumento di superficie coperta di un nuovo fabbricato ad un solo piano, utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità.

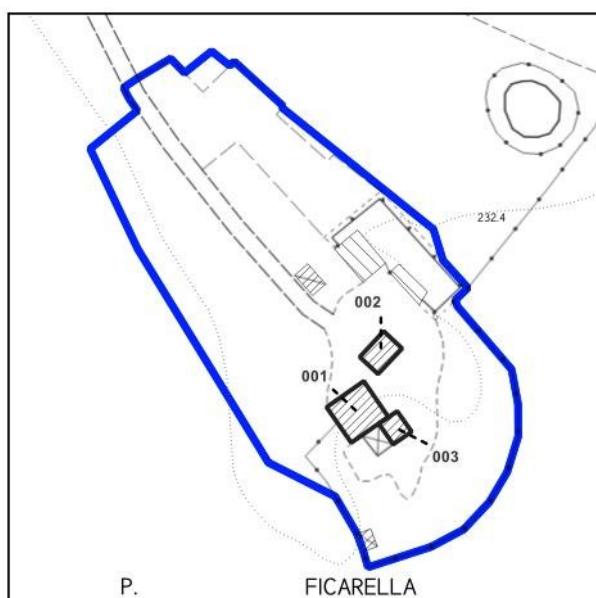
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 049 – Podere Ficarella

Scheda rilievo n° 027



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e le modalità insediative del nucleo centrale, formato da casa colonica e fienile, anche considerando l'apertura panoramica del luogo. Questi edifici hanno subito molte alterazioni e pertanto non è corretto prevederne una conservazione integrale. Per quanto riguarda gli spazi aperti, il progetto dovrà definire il trattamento dell'area di pertinenza, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari, inoltre, dovrà essere tutelato il canale che passa sotto all'edificio principale a testimonianza dell'originaria destinazione del luogo (mulino).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 003 conservazione (art. 30 NTA); per le parti che non raggiungono l'altezza abitabile sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima mantenendo la conformazione e l'inclinazione della falda.

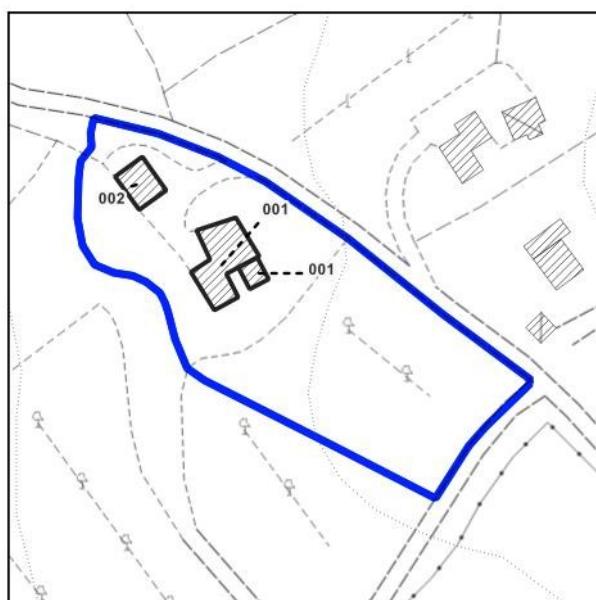
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 050 – Podere Nocione

Scheda rilievo n° 042



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E1 "Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa", è interessante per la posizione panoramica e l'impianto planivolumetrico; nella casa colonica, nonostante le superfetazioni, si riconoscono ancora tutte le caratteristiche tipiche del patrimonio edilizio rurale, degne di essere per quanto possibile conservate, mentre l'annesso ha subito delle alterazioni tali da ritenere non giustificato vincolare il mantenimento del manufatto attuale.

Il progetto dell'area di pertinenza dovrà definire il trattamento del suolo, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con ripristino dell'intonaco nelle parti che ne recano traccia, in particolare il corpo di due piani a sud;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), con mantenimento della finitura ad intonaco; nel caso di demolizione con ricostruzione questa dovrà avvenire con materiali e tecniche coerenti con il territorio rurale.

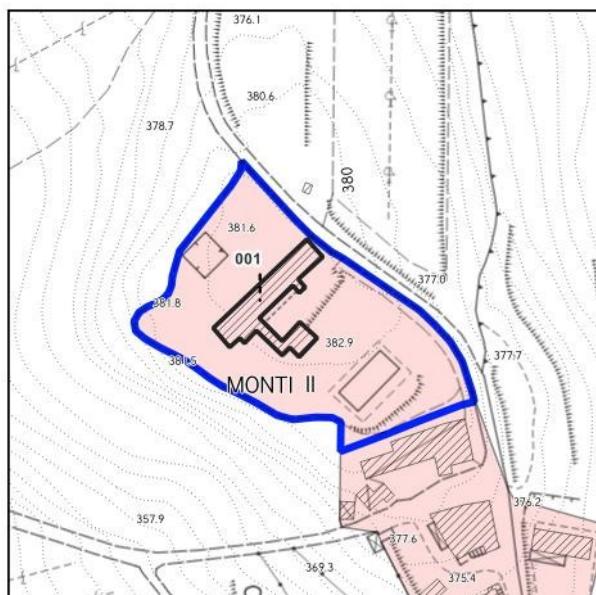
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 051 – Podere Monti II

Scheda rilievo n° 043



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per i caratteri degli spazi scoperti; il recupero compiuto ha rispettato la preesistenza e ne ha valorizzato le qualità, pur avendo introdotto nuovi elementi o avendone marginalmente modificato alcuni di quelli originari; rilevante è il trattamento semplice ed elegante del verde, non stravolto dal cambio di destinazione d'uso.

Si prevede quindi la conservazione dell'intero ambito che ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA).

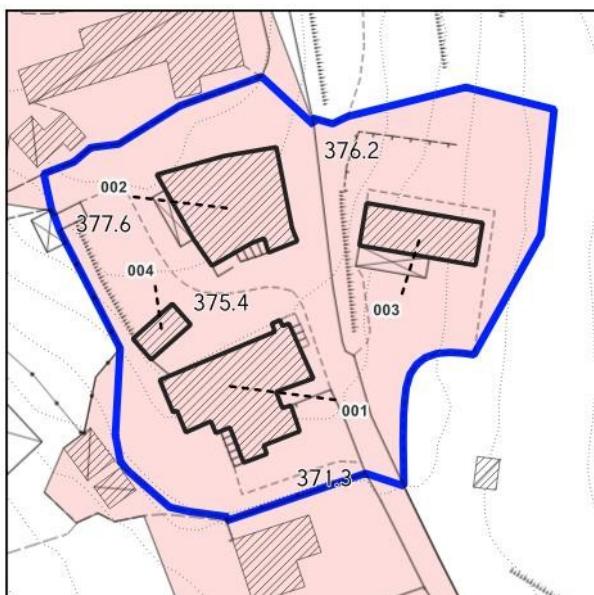
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 052 – Podere Monti III

Scheda rilievo n° 280



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma compromesso da una lunghissima serie di trasformazioni, alterazioni, superfetazioni ed aggiunte e molto degradato soprattutto per la trascuratezza nella sistemazione degli spazi aperti. Alcuni interventi sono stati già realizzati anche in maniera coerente come quello che riguarda l'edificio 003 ad est del nucleo.

Nel progetto di riqualificazione complessiva degli spazi aperti si dovrà seguire il criterio della massima semplicità, senza sensibili rimodellamenti del terreno, limitando l'inserimento di superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA), eliminando le superfetazioni e gli elementi precari;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

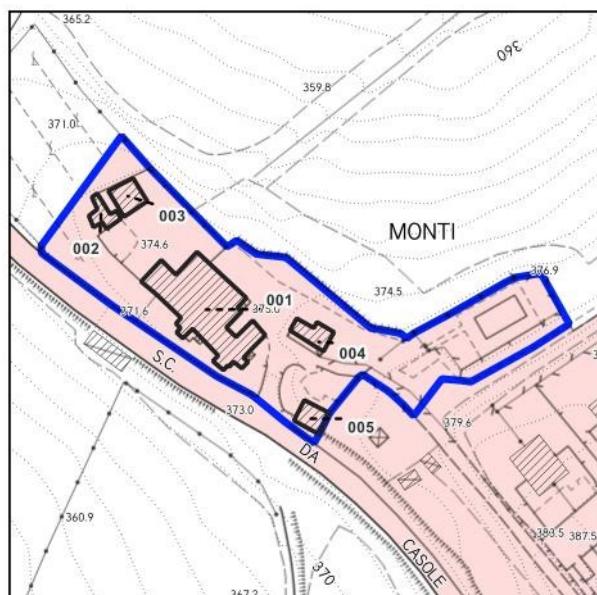
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 053 – Podere Monti I

Scheda rilievo n° 044



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è rilevante per l'impianto planimetrico e per alcuni degli elementi che lo compongono, nonostante che i molti interventi subiti dai fabbricati nel corso del tempo abbiano causato delle alterazioni evidenti; indubbiamente anche la vicinanza della strada provinciale e dell'area urbanizzata hanno in parte compromesso l'immagine rurale del luogo. In generale comunque le condizioni sono soddisfacenti e quindi si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale anche per quanto riguarda gli spazi aperti, salvaguardando in particolare l'aia pavimentata in prossimità della piscina.

Parte dell'area (ed. 001, 004, 005) ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la finitura faccia a vista per le pareti esterne attualmente intonacate ed il rifacimento del manto in tegole con coppi e tegole. Per i volumi secondari situati a sud, dietro alla carraia, corrispondenti al forno, ad un ripostiglio ed alle stalle, è consentito rialzare la quota di copertura quanto necessario a rendere abitabili i locali, mantenendo inalterati l'ingombro a terra e la pendenza del tetto e

impiegando tecnologie, materiali e finiture omogenei a quelli dell'edificio principale; parte dello spazio attualmente occupato dalla tettoia dovrà essere mantenuto coperto ma non chiuso quale area di filtro tra interno ed esterno.

edifici 003, 004 e 005: conservazione (art. 30 NTA).

Edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); per le parti che non raggiungono l'altezza abitabile sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima mantenendo la conformazione e l'inclinazione della falda.

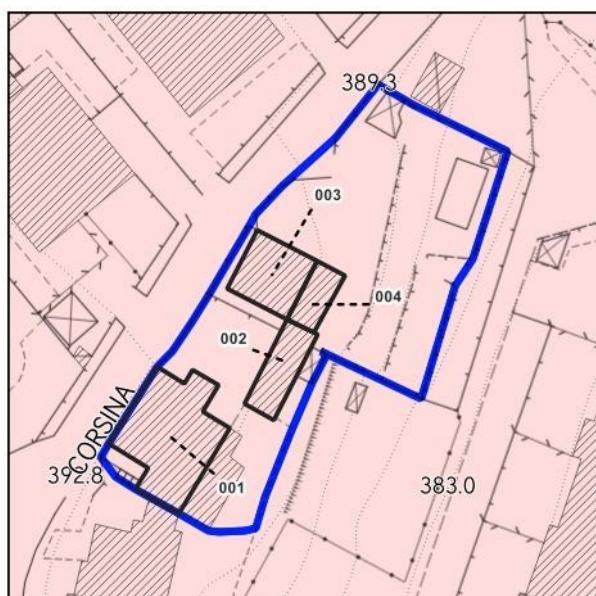
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 054 – Podere La Corsina

Scheda rilievo n° 046



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato assai alterato sia dalla trasformazione dei manufatti e degli spazi che lo compongono sia dai cambiamenti intervenuti nel contesto, ormai privo di qualsiasi carattere rurale ma piuttosto descrivibile come quartiere suburbano.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con possibilità di modifiche alle aperture del volume di ingresso sulla corte e sostituzione dei serramenti in alluminio con altro materiale omogeneo all'intero fabbricato; il manufatto in materiale precario addossato al magazzino in muratura sul retro dovrà essere rimosso;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edifici 003 e 004: conservazione (art. 30 NTA).

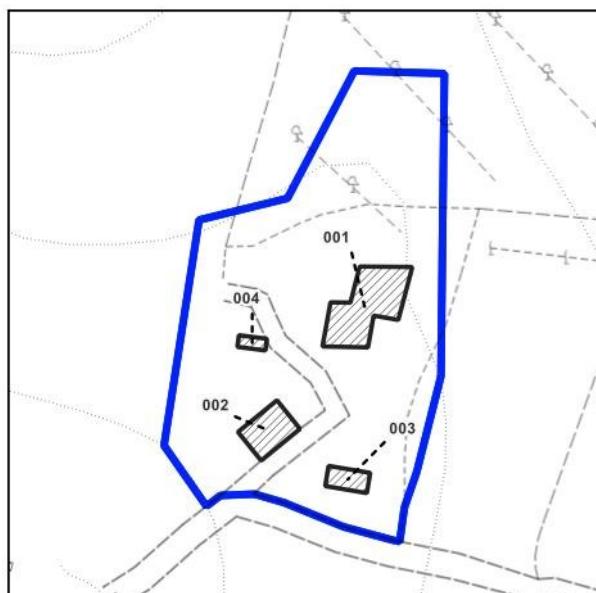
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 055 – Podere Caselle

Scheda rilievo n° 045



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande valore sia per la splendida posizione paesaggistica sia per l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche dei singoli edifici e degli spazi aperti; il recupero già attuato ha assicurato le ottime condizioni di mantenimento attuali, attraverso interventi anche di un certo rilievo ma complessivamente di buona qualità e efficaci soprattutto nel valorizzare le potenzialità di alcuni luoghi e spazi; va inoltre sottolineato come l'intervento abbia interessato l'intero ambito, con non comune accuratezza nella definizione degli spazi aperti, che non sono stati stravolti dalla nuova destinazione d'uso, conservando un certo elegante equilibrio pur nella ricchezza di forme e di elementi. Quindi si prevedono esclusivamente interventi di conservazione e di tutela per tutto l'ambito, sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).
edifici 001, 002, 003, 004: restauro (art. 29 NTA).

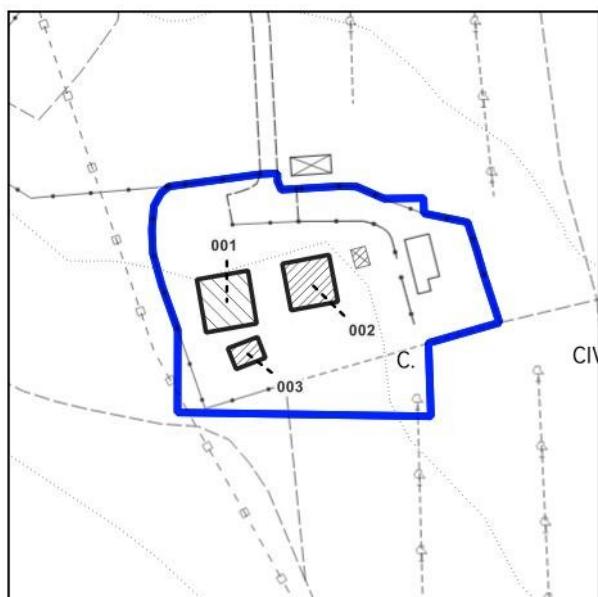
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 056 – Podere Civieri

Scheda rilievo n° 037



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la conformazione planivolumetrica, nonostante gli interventi di ristrutturazione abbiano in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie, soprattutto per quanto concerne la composizione dei prospetti e la conformazione delle aperture, e degli spazi aperti. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi di pertinenza, dovrà essere in linea di principio limitato l'uso di piante non autoctone ed ornamentali ed evitata l'ulteriore introduzione di superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

Edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

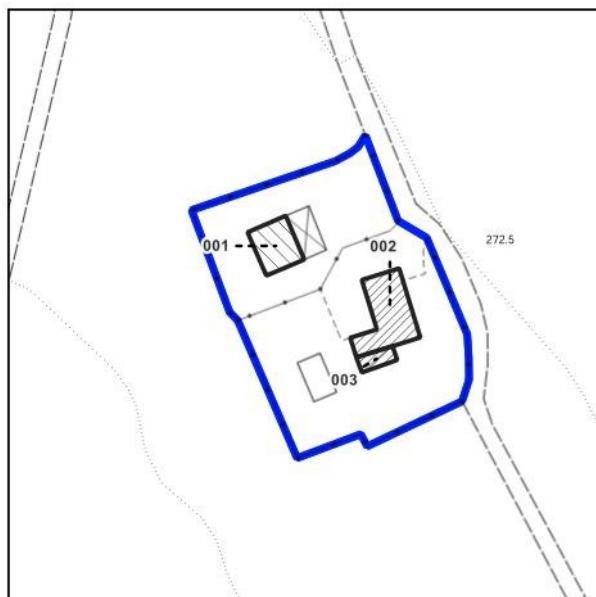
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 057 – Podere Canneotto

Scheda rilievo n° 035



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, si prevede il mantenimento dello stato attuale con l'estensione del recupero anche al fienile; il ruolo della tettoia malamente addossata a quest'ultimo e più in generale la funzione di ricovero per gli automezzi potranno eventualmente essere svolti invece da una struttura leggera, costruita in materiale compatibile con il contesto, da localizzare entro lo spazio adibito a parcheggio. Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme ed evitata l'ulteriore introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con eliminazione della tettoia e superfetazioni;
edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

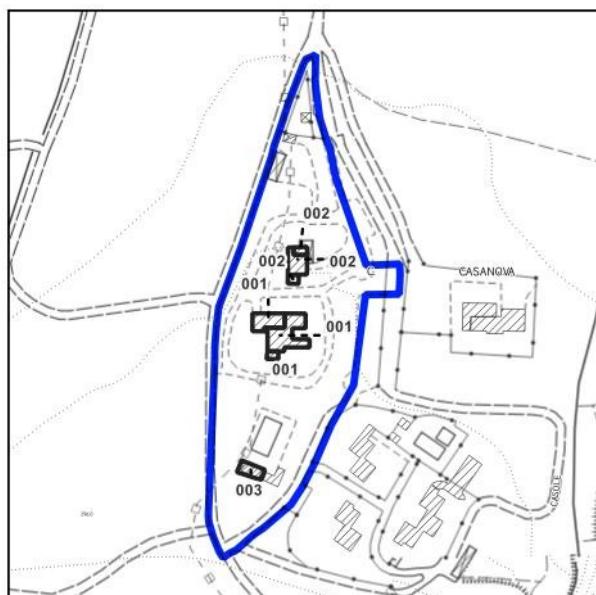
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

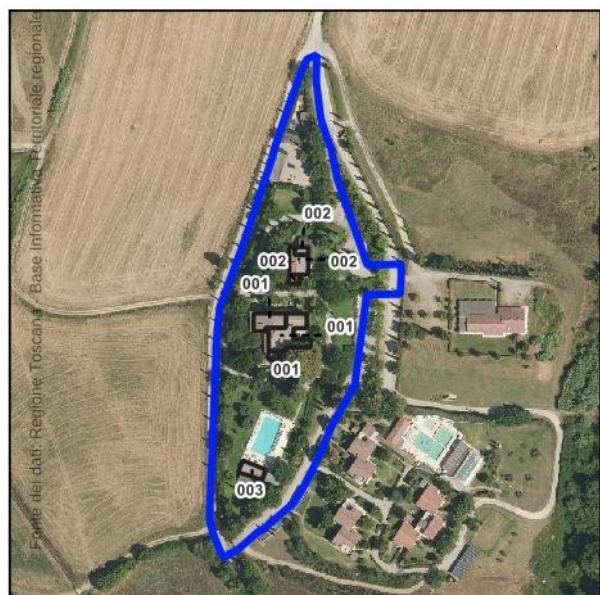
Scheda normativa

n° 058 – Casa Casanova – Borgo al Cerro

Scheda rilievo n° 047



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito di Casanova, che ricade nella zona T "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), appare oggi profondamente trasformato rispetto alla configurazione originaria: la ristrutturazione realizzata per adattare gli spazi alla destinazione d'uso turistico-ricettiva ne ha scongiurato l'abbandono e il degrado, intervenendo sugli edifici in maniera sostanzialmente corretta, anche se alcune opere, in particolare quelle sulle coperture e la chiusura di alcuni locali con l'aggiunta dei serramenti alle aperture, hanno effettivamente portato ad organismi edilizi differenti; più radicale è l'effetto di alterazione nel trattamento degli spazi aperti: tutto lo spazio di pertinenza e il giardino sono assai accuratamente organizzati e mantenuti ma non corrispondono alle caratteristiche rurali, soprattutto per l'introduzione di siepi a delimitare le aree in prossimità degli edifici e di cespugli ornamentali. Tenendo presente che il residence è oggi una delle strutture maggiormente attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevedono interventi di mantenimento per i corpi di fabbrica esistenti insieme ad interventi di trasformazione, con l'obiettivo di consolidare l'attività in corso, aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi. Una piccolissima parte dell'area a sud ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA).

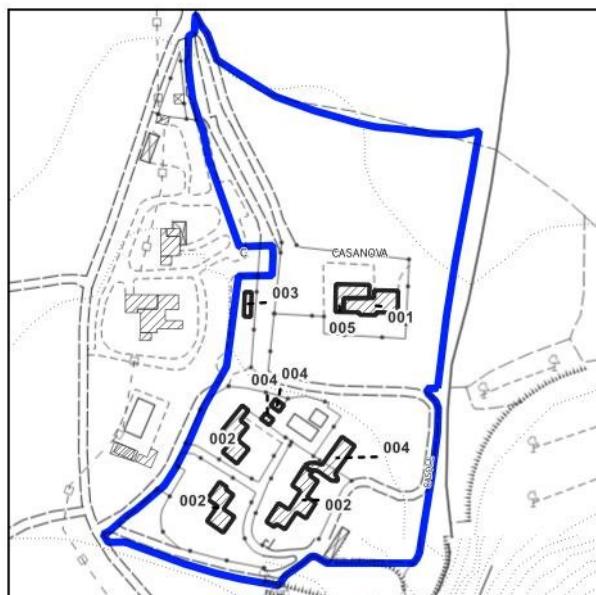
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 058bis – Casa Casanuova – Antica Fonte

Scheda rilievo n° 047



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito di Antica Fonte, che ricade nella zona T "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), appare oggi profondamente trasformato rispetto alla configurazione originaria dovuta alla sua trasformazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva che ne ha scongiurato l'abbandono e il degrado. Tenendo presente che l'attività è oggi una delle strutture maggiormente attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevedono interventi di mantenimento, ampliamento e adeguamento per i corpi di fabbrica esistenti con l'obiettivo di consolidare l'attività in corso, aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi.

Tutti gli interventi dovranno utilizzare approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo", in questo senso è consentito l'uso di materiali e finiture non tradizionali.

L'intervento dovrà essere supportato da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.

Una piccolissima parte dell'area a sud ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02-02-1972" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Sono ammessi i seguenti interventi

- a) Nei locali sottostanti l'edificio 1 saranno realizzati i servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi, locali tecnici).
- b) Sono ammessi gli interventi previsti dal progetto approvato con pratica n. C104 del 15/11/2019, parere C.E. del 15/11/2019.
- c) E' ammessa nuova edificazione per una S.E. massima di 2.400 mq per l'ampliamento dell'attività turistica-ricettiva, e pertanto non soggetta a conferma di copianificazione ai sensi dell'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014. Le nuove strutture dovranno essere realizzate all'interno dell'ambito della presente Scheda normativa, come individuato negli elaborati di PO, preferibilmente nelle aree libere a est così da compattare quanto più possibile la nuova edificazione alle strutture esistenti. L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il centro storico, in linea con la prescrizione 3.c.2 e 4.c.1 della scheda di D.M. e con l'obiettivo 3 – direttiva 3.1 della Scheda d'Ambito 09 del PIT-PPR.
- d) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; sono ammessi inoltre interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 commi 7 e 9 nel numero massimo di 1 piscina e n. 1 campo da gioco per tipologia a pertinenza, prevedendo localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale
- e) Le sistemazioni esterne dovranno tenere conto di quanto indicato all'art. 34 delle NTA. Eventuali parcheggi dovranno essere previsti con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurne l'impatto visivo, dovranno essere impiegati materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli senza asfaltatura dei suoli;
- f) Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice), dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate all'art. 7 dell'Allegato 8b dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37). In particolare gli interventi all'interno dell'ambito di pertinenza non dovranno compromettere i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale, con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle pertinenze, in accordo alla prescrizione **b)** dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Edificio 001: sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 31 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (art. 26.1 NTA) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 NTA) finalizzati alla trasformazione da ristorante ad attività turistico-ricettiva (coerente con la zona T di cui all'art. 54.3 delle NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza) per n° 16 nuovi posti letto.

E' ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostante l'edificio.

Edifici 002: sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 31 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (art. 26.1 NTA) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 NTA); è ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostanti a tutti gli edifici quali spazi di supporto all'attività ricettiva.

Edificio 003: interventi di tipo M2 (art. 25.2 NTA), nonché eventuali interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 presenti NTA), trattandosi di volumi interrati ad uso garages, non è previsto alcuna possibilità di cambio d'uso.

Edifici 004: interventi di tipo Rr (art. 25.5 NTA, nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 presenti NTA) finalizzati alla gestione e all'aggiornamento degli impianti, senza incremento della superficie balneabile scoperta.

Edificio 005: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA), per realizzare strutture di supporto

all'attività turistico-ricettiva da annettere anche con eventuali collegamenti funzionali, al centro di accoglienza (reception), nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 26.4 presenti NTA). Il progetto di ampliamento, dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico nonché all'integrazione con l'edificio esistente e alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Le nuove costruzioni, dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con la preesistenza ed opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Il progetto dovrà promuovere la valorizzazione e il mantenimento delle strutture insediative riferibili alla tipologia rurale, con progettazioni che ne rispettino i tipi edilizi, senza addizioni che compromettano la percezione d'insieme e mantenendo le relazioni paesaggistiche fra edilizia rurale e funzioni agricole. Dovrà essere garantita la progettazione degli spazi verdi coerente con le tipologie arboree presenti, promuovendo una conservazione attiva del verde, comprendendo gli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati ecc.), agendo mediante la diversificazione, che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area.

È inoltre prescritto:

- il mantenimento, per i terreni afferenti al resort, del carattere di ruralità delle aree non interessate dalle strutture ricettive;
- la realizzazione delle pavimentazioni, laddove necessarie, dovranno essere del tipo permeabile, e realizzate con materiali e colori adeguati con i caratteri rurali;
- dovrà essere previsto il contenimento dell'illuminazione notturna degli edifici, della viabilità con i parcheggi e delle sistemazioni esterne, in modo da non creare inutili effetti scenografici;
- dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e corredi vegetazionali, con essenze tipiche dei luoghi, nelle aree destinate a resede e a parcheggio.

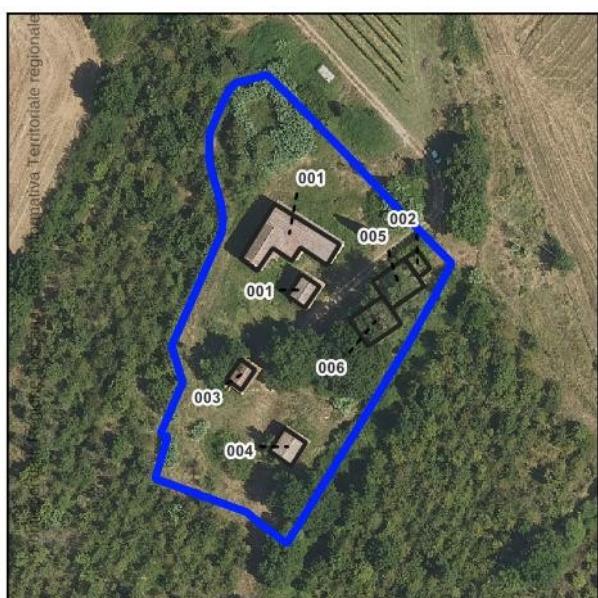
Scheda normativa

n° 059 – Podere Stiattino

Scheda rilievo n° 038



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Stiattino presenta elementi di interesse da una parte nell'impianto e nell'articolazione volumetrica della casa colonica, dall'altra nella debole regola insediativa per la quale gli edifici sono disposti lungo la stradina, ma sempre ad una certa distanza da quella. Purtroppo la maggioranza dei manufatti non presenta grande valore né dal punto di vista storico né tantomeno architettonico. Si prevede il recupero dei fabbricati e la riqualificazione generale dell'ambito. In considerazione della rilevanza e della delicatezza del tema si subordinano gli interventi a Piano di Recupero: tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme per la definizione della sistemazione dello spazio aperto di pertinenza salvaguardando, le alberature di pregio e valorizzando la corte interna della casa colonica.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), dovrà essere mantenuto l'effetto di chiusura (con prevalenza quasi assoluta dei pieni sui vuoti) presente sui prospetti a nord e a ovest;

edifici 003, 004 e 006: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 005: demolizione senza ricostruzione o interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA), con possibilità di riutilizzare parzialmente il volume per la costruzione di case sull'albero. L'eventuale volume rimanente potrà essere ricostruito, all'interno del lotto di pertinenza come volume di servizio alla residenza. L'effettiva consistenza e la reale fattibilità dell'intervento dovrà essere oggetto di dimostrazione nel PdR.

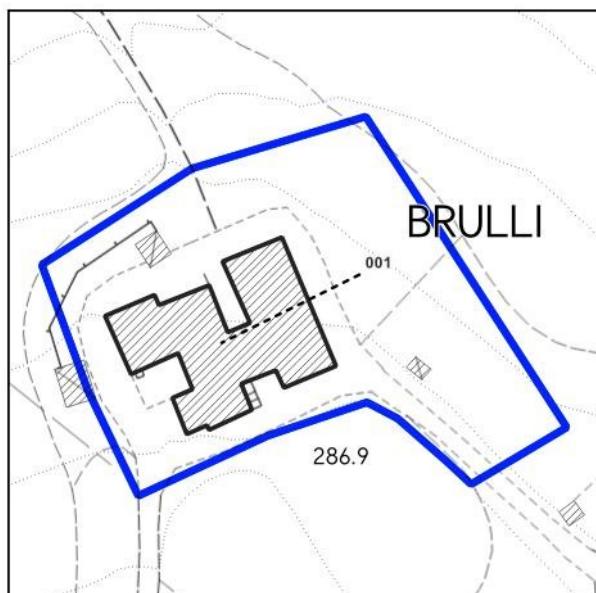
Modalità di attuazione:

Piano di Recupero

Scheda normativa

n° 060 – Podere Brulli di Sotto

Scheda rilievo n° 039



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e l'articolazione volumetrica data dalla compatta aggregazione dei corpi di fabbrica, che si trovano in buone condizioni grazie alla continuità d'uso ed a precedenti interventi di ristrutturazione, più o meno condivisibili, soprattutto per quanto riguarda aspetti di dettaglio (elementi di protezione degli accessi, pavimentazione esterna, canne fumarie...); sono previsti interventi di sostanziale mantenimento dello stato di fatto, anche per quanto concerne gli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); non potranno essere apportate modifiche al prospetto rivolto a sud-est, che comprende la loggia; le canne fumarie dovranno essere rifatte con materiali tradizionali omogenei a quelli dell'edificio nel suo complesso.

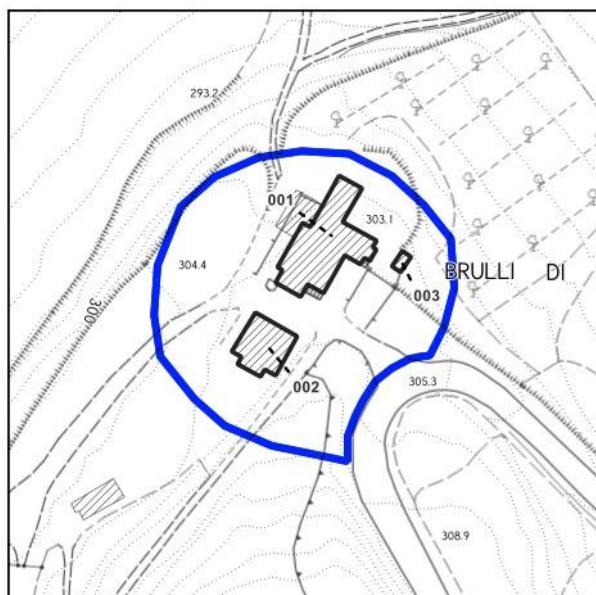
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 061 – Podere Brulli di Sopra

Scheda rilievo n° 048



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma, a causa di precedenti opere di ristrutturazione eccessivamente pesanti che hanno alterato in modo irreversibile i caratteri specialmente della casa colonica, non sussistono ormai motivi di tutela; pertanto si prevedono interventi di mantenimento dello stato attuale e di riqualificazione, da intendersi estesi anche agli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; non sono comunque ammessi aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata e, per quanto riguarda le piantumazioni, si prevede una eventuale sostituzione degli esemplari estranei al contesto con specie autoctone appropriate.

Parte dell'area (ed. 001, 002, 003) ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edifici 002, 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

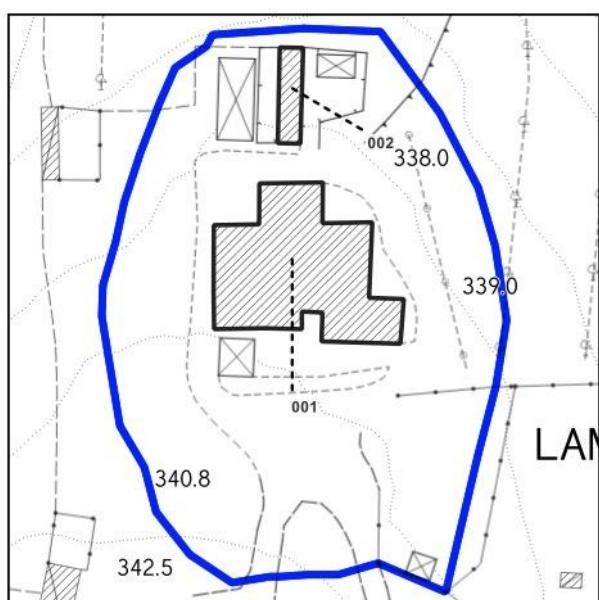
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 062 – Podere Lame

Scheda rilievo n° 052



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per il suo impianto planivolumetrico ricco ed articolato e per le caratteristiche degli elementi che lo costituiscono, eleganti e di buona fattura, dando luogo nel complesso ad una composizione varia ma equilibrata, meritevole di tutela; pertanto si prevede un intervento di recupero complessivo; per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non saranno ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

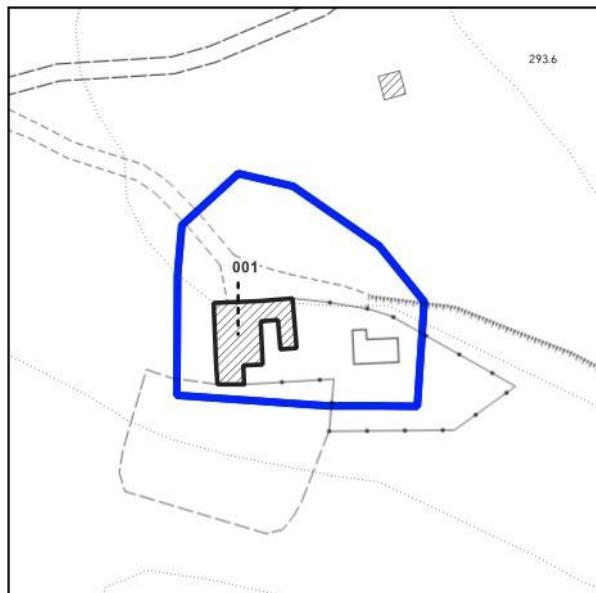
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 063 – Podere Poggio Colonna

Scheda rilievo n° 053



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la conformazione volumetrica, nonostante gli interventi di ristrutturazione abbiano in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie e degli spazi aperti. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, in particolare non potrà essere aumentata in modo considerevole la percentuale di superficie impermeabilizzata.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA).

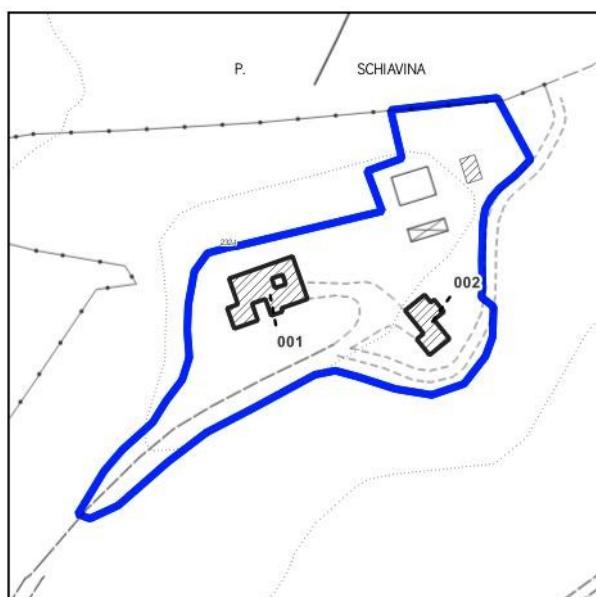
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 064 – Podere Schiavina

Scheda rilievo n° 041



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole valore sia dal punto di vista della posizione paesaggistica sia per l'articolazione volumetrica e le caratteristiche degli edifici e degli spazi aperti; le operazioni di recupero effettuate sui fabbricati ne hanno assicurato le ottime condizioni di mantenimento attuali, anche se le scelte fatte negli interventi, probabilmente realizzati in tempi diversi sui due edifici, non si possono completamente condividere, soprattutto nel caso del fienile che ha subito alterazioni rilevanti (nelle aperture e nelle coperture, ecc.), ma con un risultato finale in generale positivo. Si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato di fatto, estesi anche agli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi vegetazionali estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);
edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 065 – Podere Tafogna

Scheda rilievo n° 094



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è stato recuperato in epoca recente e quindi può essere semplicemente conservato e mantenuto in efficienza.

Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento consistente delle superfici impermeabilizzate tenendo presente comunque quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Si auspica l'interramento delle linee elettriche.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA);

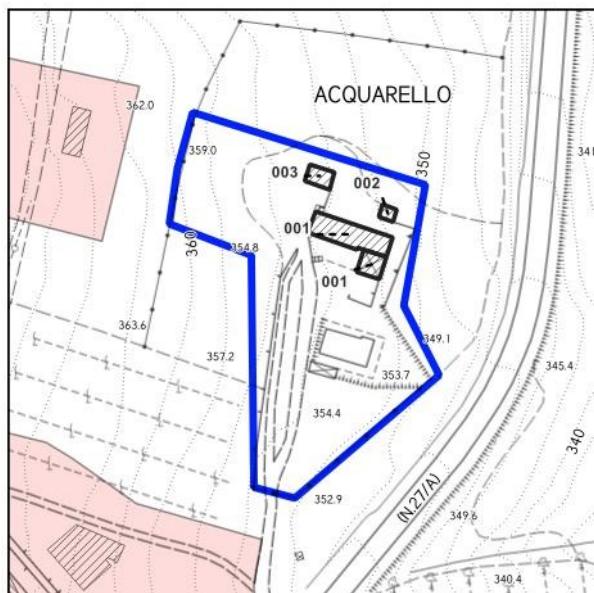
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 066 – Podere Casino d'Orli – Acquarello

Scheda rilievo n° 056



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per i caratteri degli spazi scoperti; il recupero compiuto ha rispettato la preesistenza ed anzi ne ha valorizzato le qualità, pur avendo introdotto nuovi elementi o avendone marginalmente modificato alcuni di quelli originari; rilevante è il trattamento semplice ed elegante del verde, non stravolto dal cambio di destinazione d'uso. Si prevede quindi la conservazione dell'intero ambito. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

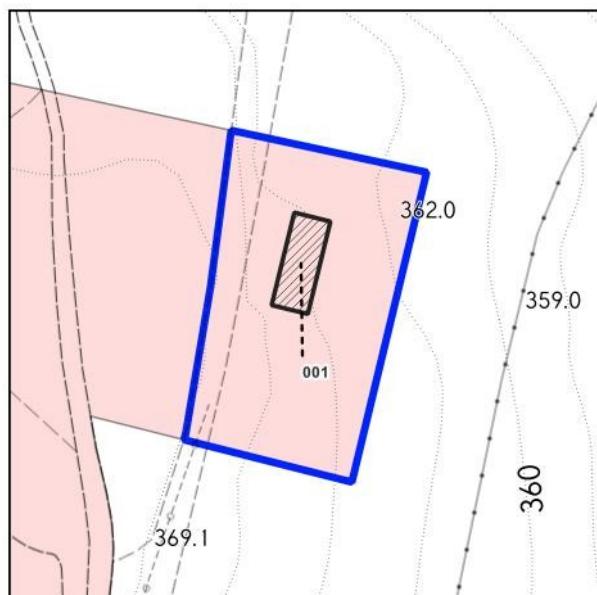
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 066bis – Podere Casino d'Orli – Acquarello II

Scheda rilievo n° 056



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole interesse soprattutto per la posizione e per i caratteri "semplici" degli spazi scoperti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: conservazione (art. 30 delle NTA)

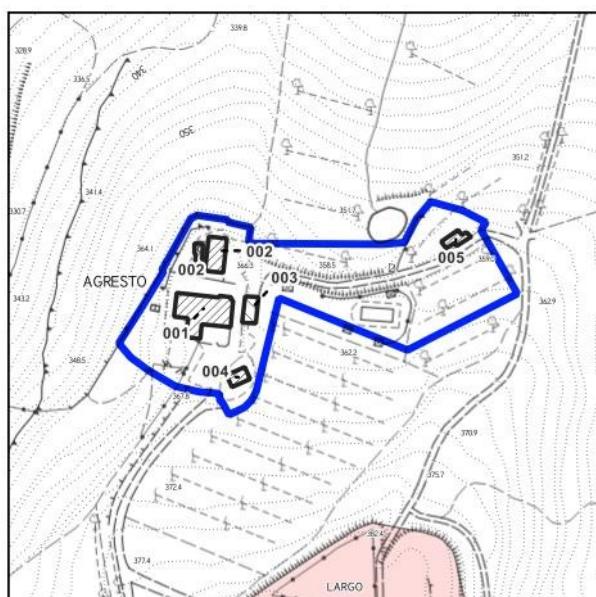
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 067 – Podere Agresto

Scheda rilievo n° 051



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel sottosistema E1 "Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa", è interessante per la posizione panoramica ma non eccezionalmente significativo per quanto riguarda l'edificato e la sistemazione degli spazi aperti, entrambi profondamente trasformati dal punto di vista morfologico e da quello degli usi; l'immagine attuale è sicuramente più attinente a quella del villino con giardino piuttosto che a quella del podere rurale. Considerate anche le buone condizioni, si prevedono interventi di riqualificazione dello stato di fatto. Per quanto riguarda gli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); non è consentita la chiusura del porticato al piano terra;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA):

edificio 003: demolizione del piano terreno e ricostruzione del volume recuperato anche in diversa collocazione all'interno dell'area di pertinenza purché vengano utilizzati materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto;

edificio 004: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA), utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto, soprattutto per quanto riguarda la copertura ed i serramenti; edificio 005: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA) oltre alla sostituzione edilizia (art. 26.5 delle NTA) anche in diversa collocazione all'interno dell'area di pertinenza. Nel caso siano compromesse piantumazioni di pregio (oliveti) le stesse dovranno essere ripiantate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe allo stesso;

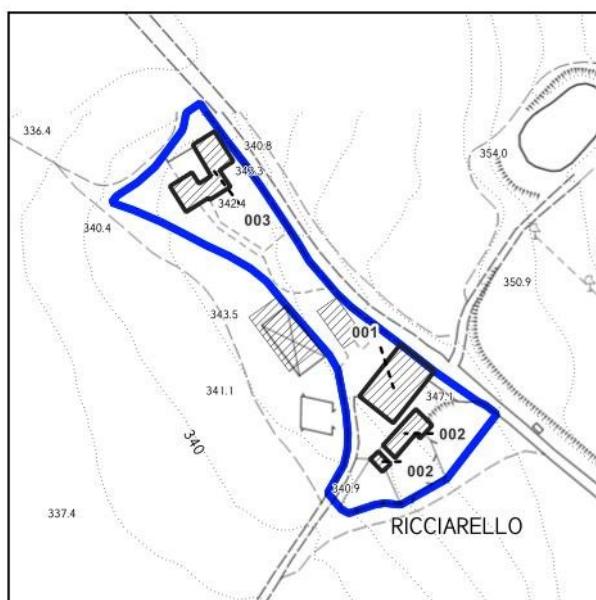
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 068 – Podere Ricciarello – Nocione

Scheda rilievo n° 050



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito deriva le sue principali qualità dalla posizione panoramica e dalle caratteristiche dell'unico elemento veramente rappresentativo dell'edilizia rurale antica, cioè il fienile (ed. 003). Pertanto si prevede la massima salvaguardia del fienile mentre per i rimanenti edifici e per l'ambito in generale sono ammessi interventi di mantenimento e modesti ampliamenti, considerate le buone condizioni nelle quali si trovano, auspicando la valorizzazione del luogo attraverso opere anche di piccola entità.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA);

edificio 003: restauro (art. 29 NTA).

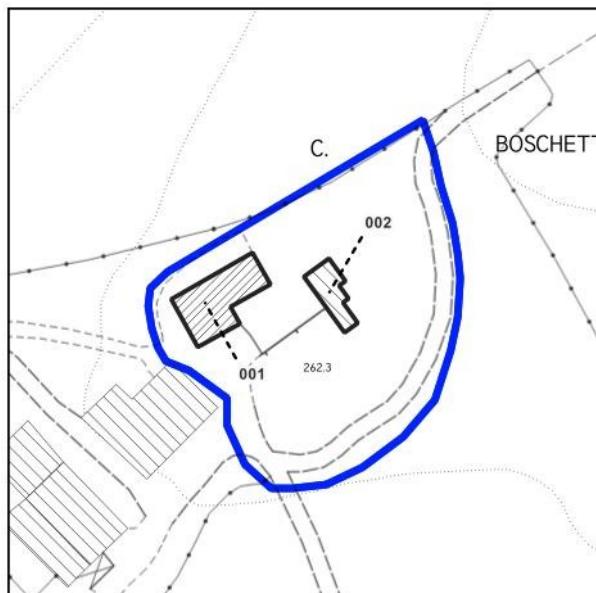
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 069 – Casa Boschetto

Scheda rilievo n° 049



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è localizzato in una posizione ambientalmente e paesaggisticamente di rilievo ma il nucleo è profondamente alterato dalle trasformazioni attuate; fra l'altro la nuova edificazione di capannoni agricoli industriali ha comportato il rimodellamento del versante. Non si prevede pertanto di vincolare l'insediamento alla conservazione integrale dei manufatti, ma piuttosto di mantenere la consistenza edilizia attuale con l'obiettivo prioritario della riqualificazione dello spazio di pertinenza in particolare attraverso la piantumazione di alberature e cespugli autoctoni in grado di attenuare l'impatto dei nuovi fabbricati e l'approntamento di un adeguato progetto di trattamento del suolo che assicuri un corretto smaltimento delle acque e dignitosi spazi per le attività agricole e la circolazione dei mezzi e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 3 NTA); l'edificio e le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

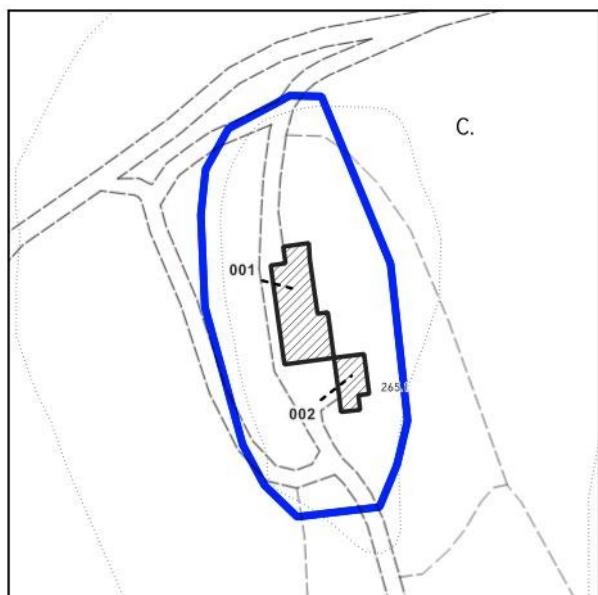
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 070 – Casa Corbino

Scheda rilievo n° 057



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la singolare conformazione volumetrica, dovuta anche ad interventi compiuti in passato che hanno in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere attuata un'operazione di riqualificazione consistente tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, salvaguardando le alberature di pregio; non potrà essere aumentata considerevolmente la percentuale di superficie impermeabilizzata.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), con riordino delle aperture sul fronte maggiore e su quello laterale, adiacente alla porcilaia, recuperando gli elementi superstiti degli archi.

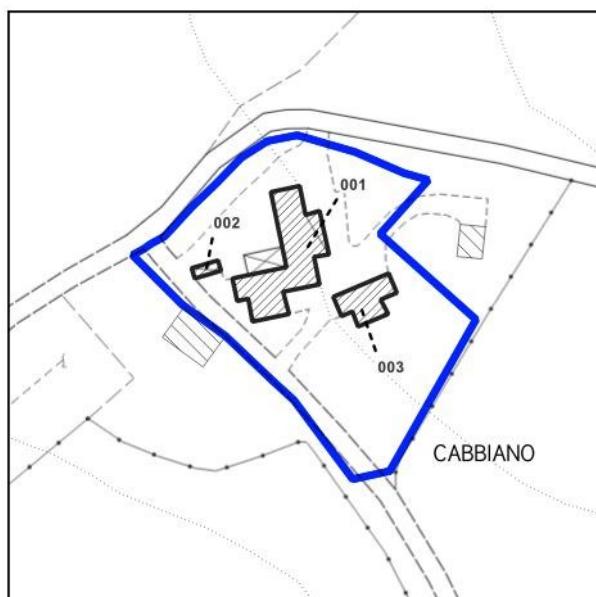
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 071 – Podere Cabbiano

Scheda rilievo n° 054



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito deriva le sue migliori qualità dalla collocazione panoramica e dalla varietà di esposizione e dalla articolazione volumetrica permessa dall'andamento in pendio del terreno, che danno a ciascuna parte una differente connotazione –ad esempio, la singolare imponenza del prospetto occidentale, all'ingresso del podere- ; gli edifici originariamente presenti sono stati in parte rimaneggiati ma soprattutto a questi si sono aggiunti fabbricati contemporanei non di qualità e disposti in modo casuale. Si prevedono pertanto interventi di mantenimento per i corpi di fabbrica più antichi.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.
edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA).

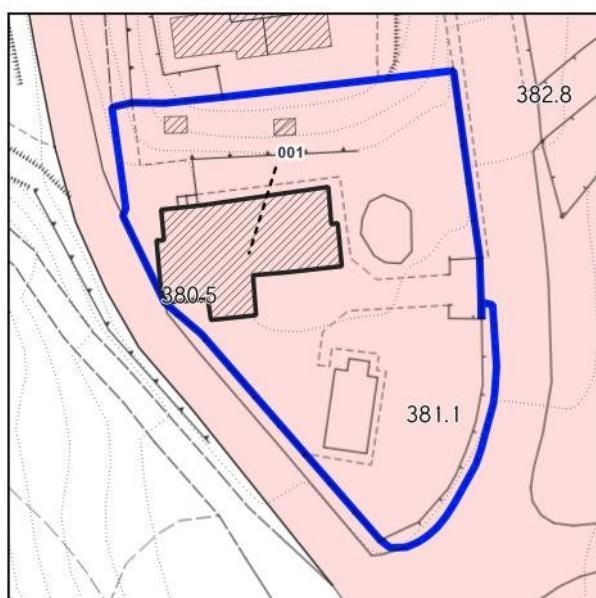
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 072 – Podere Fornaciaccia

Scheda rilievo n° 055



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per il suo impianto planivolumetrico ricco ed articolato e per le caratteristiche dell'aggregato che costituisce la casa colonica; il podere è stato completamente recuperato in maniera sostanzialmente corretta; d'altro canto, anche vista la trasformazione del contesto nel quale si inserisce, con l'urbanizzazione dell'area della Corsina, l'ambito ha assunto un carattere non più rurale quanto piuttosto di casa di campagna, confermato anche dalle sistemazioni realizzate in quello che è ormai propriamente un giardino. Si prevedono quindi semplici interventi di mantenimento e di conservazione; per quanto riguarda gli spazi aperti, inoltre, non sarà ammessa l'introduzione di ulteriori superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

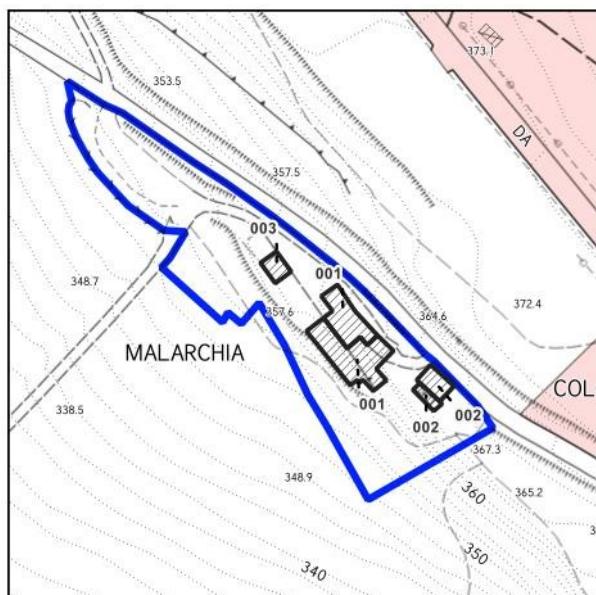
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 073 – Podere Malarchia

Scheda rilievo n° 059



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo ed è stato completamente recuperato in tempi recenti con destinazione residenziale. Si prevede pertanto un intervento di riqualificazione del nucleo eliminando il fabbricato incongruo attraverso una sistemazione del suolo adeguata al contesto rurale ed alle modalità insediative originarie con salvaguardia delle alberature esistenti.

L'area ricade in parte (ed. 001, 002) all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA). È ammessa l'eliminazione del solaio a livello ammezzato tra il piano terra e il piano rialzato;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: demolizione senza ricostruzione o interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

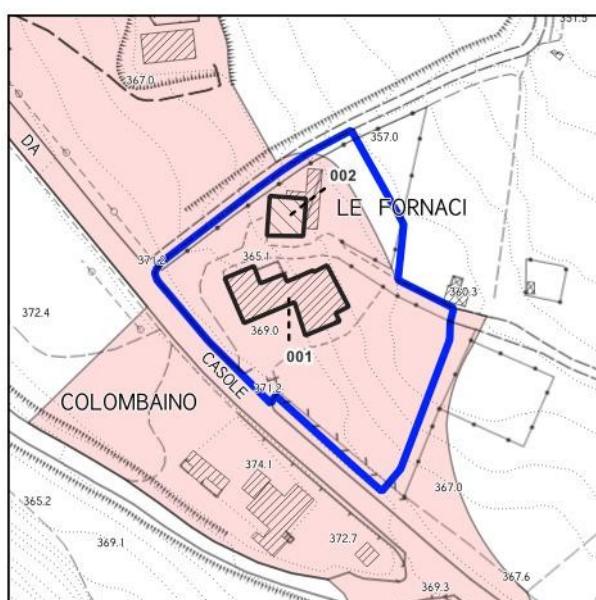
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

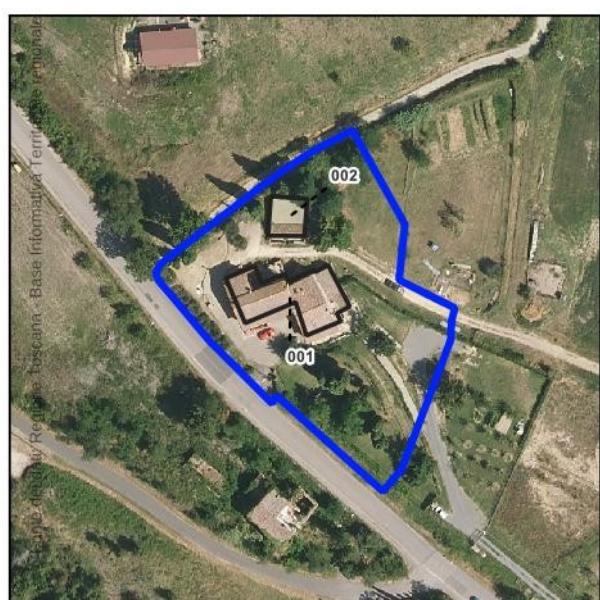
Scheda normativa

n° 074 – Podere Fornaci

Scheda rilievo n° 058



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per i caratteri del luogo e per l'impianto planivolumetrico, anche se gli interventi di recupero passati hanno alterato in maniera abbastanza sensibile le caratteristiche edilizie della casa colonica. Per la riqualificazione completa degli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si dovrà prevedere in primo luogo la rimozione di tutti i manufatti precari (baracche e capanni in lamiera) e non potrà essere aumentata in modo consistente la superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade quasi completamente all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); il volume in laterizio aggiunto sul retro, di fronte alla porcilaia, potrà essere demolito e ricostruito, sempre ad un solo livello e senza aumento di superficie coperta, con tecnologie, materiali e finiture tradizionali;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

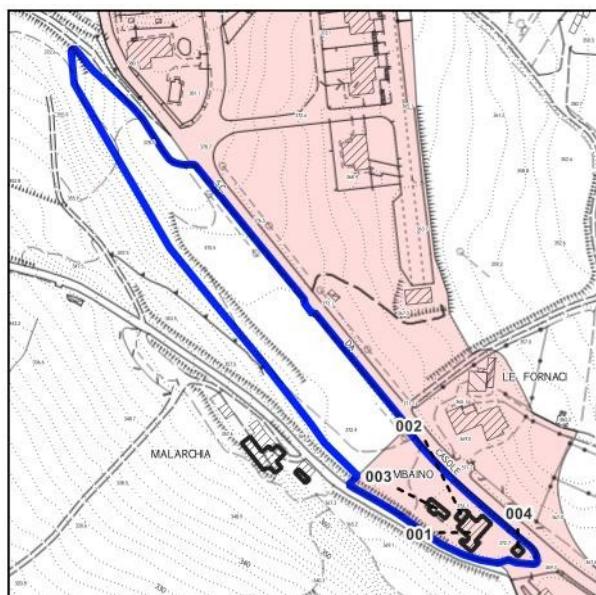
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

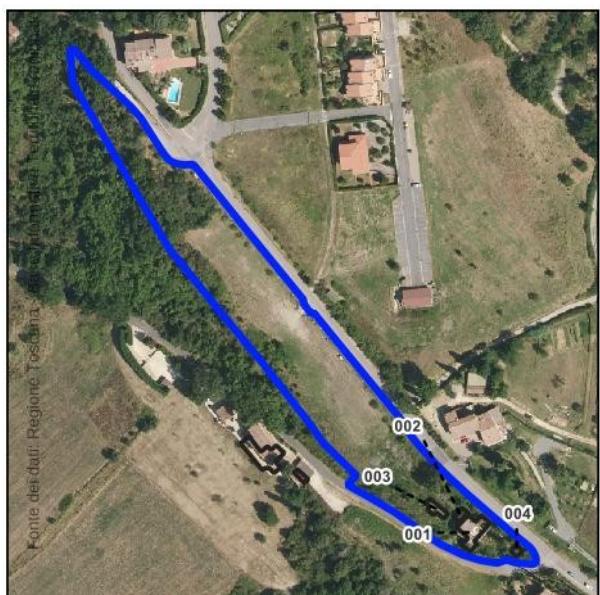
Scheda normativa

n° 075 – Podere Colombaio

Scheda rilievo n° 068



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito presenta motivi di interesse per la posizione e per le caratteristiche di alcuni degli elementi costitutivi, nonostante le molteplici alterazioni subite dai manufatti e dall'impianto planivolumetrico. Si prevede pertanto un complessivo intervento di riqualificazione e in parte di trasformazione che dovrà avere carattere unitario e, pertanto, secondo il PUM convenzionato vigente.

Considerando, fra l'altro, la collocazione ormai "urbana" dell'insediamento e dunque l'impossibilità di mantenere tale e quale un nucleo un tempo rurale, il progetto unitario di massima dovrà, in particolare, definire con precisione il trattamento del suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate ed evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale; è comunque ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e/o di eventuali attrezzature sportive a raso oltre a spazi di parcheggio a raso purché ciò non comporti forti opere di scavo/riporto, con le modalità e caratteristiche dell'art. 26.3 delle NTA. La piscina, le eventuali attrezzature sportive a raso e gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati all'interno dell'ambito di pertinenza. Dovrà, inoltre, essere predisposta, in fregio alla strada comunale, una barriera di protezione utilizzando idonee specie vegetali.

Una buona parte dell'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti”*

nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972” (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade in parte all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

Sono ammessi gli interventi previsti dal PUM approvato (DGC n. 83 del 29/07/2024). A seguito dell'attuazione del PUM, sugli edifici saranno ammessi interventi di conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

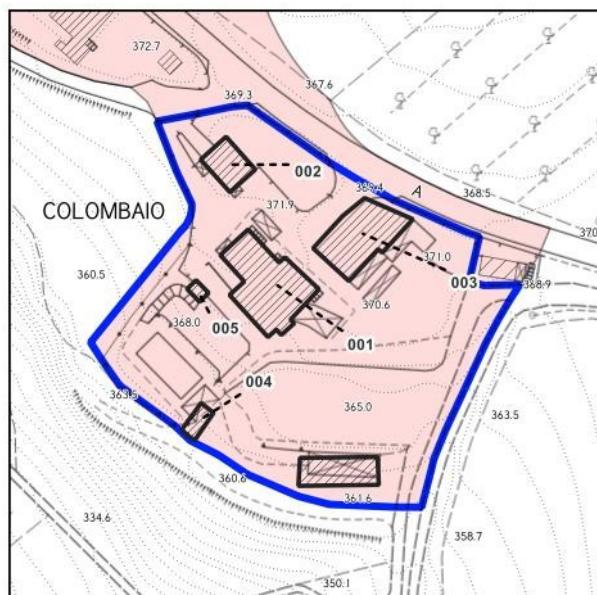
Attuazione del PUM approvato (DGC n. 83 del 29/07/2024).

Allo scadere della convenzione del PUM, gli eventuali interventi si attueranno con Intervento diretto

Scheda normativa

n° 076 – Podere Colomboai

Scheda rilievo n° 060



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, correlato alla conformazione altimetrica del terreno, e, in particolare, per i caratteri degli edifici principali – (la casa colonica e il fienile) - anche se gli interventi di ristrutturazione attuati non sempre hanno rispettato grammatica e sintassi dell'edilizia rurale storica, soprattutto a causa dell'inserimento di elementi estranei quali rampe e tettoie.

Il nucleo esistente è già stato completamente recuperato con destinazione turistico ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione), tenendo presente che la struttura è una delle più attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevede il sostanziale mantenimento dei fabbricati esistenti e il consolidamento dell'attività aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa - 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

Sono ammessi gli interventi previsti dal PUM convenzionato. A seguito dell'attuazione del PUM, sugli edifici saranno ammessi interventi di conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

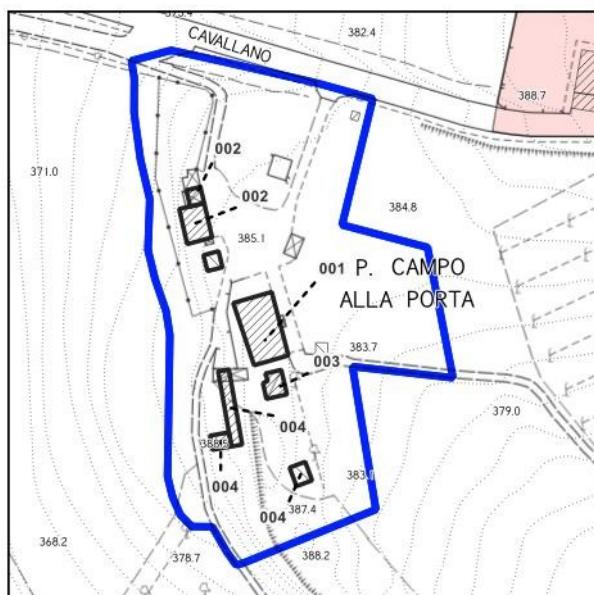
Attuazione del PUM convenzionato

Allo scadere della convenzione del PUM, gli eventuali interventi si attueranno con Intervento diretto

Scheda normativa

n° 077 – Podere Campo alla Porta

Scheda rilievo n° 061



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per i caratteri del luogo e per la vicinanza a Casole, che rende verosimile la trasformazione in residenza non legata all'attività agricola. La casa colonica non ha particolare valore architettonico o storico ma è in buone condizioni e si presta ad un adeguato utilizzo contemporaneo; gli annessi invece sono per lo più di scarsa qualità e quindi non risulta opportuno vincolarne la conservazione. L'obiettivo prioritario è rappresentato dalla riqualificazione degli spazi di pertinenza, per i quali dovrà essere messo a punto un accurato progetto di risistemazione tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si dovrà, in primo luogo, prevedere alla rimozione di tutti i manufatti precari (tettoie, baracche, capanni, recinti).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto. È, inoltre, ammesso l'inserimento di infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi.

Edifici 003, 004: conservazione (art. 30 NTA); l'intervento finalizzato alla realizzazione di strutture di servizio alla residenza dovrà essere realizzato con materiali e finiture tradizionali.

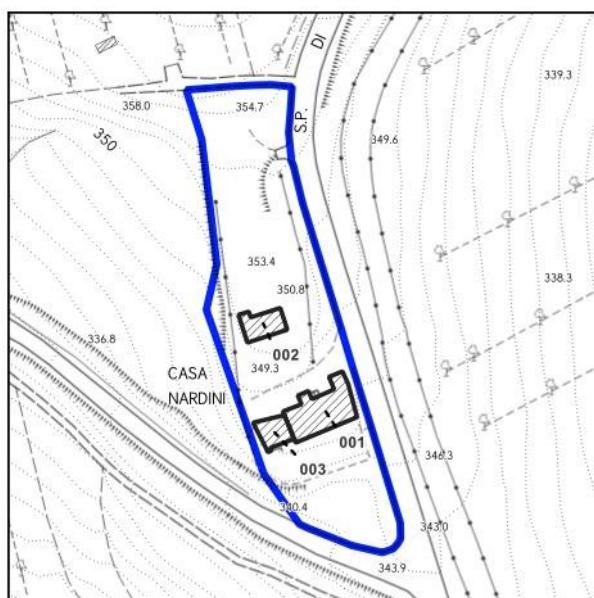
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 078 – Podere Naldini

Scheda rilievo n° 064



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione e per i caratteri del luogo e per la qualità degli edifici, meritevoli di salvaguardia anche se già sono state effettuate delle opere che hanno consentito la continuità dell'uso anche se non perfettamente corrette dal punto di vista strutturale o dei materiali.

Pertanto si prevede un intervento di conservazione degli edifici. Per quanto riguarda lo spazio aperto di pertinenza vale quanto disciplinato dall'art.34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M. 02/02/1972”* (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA).

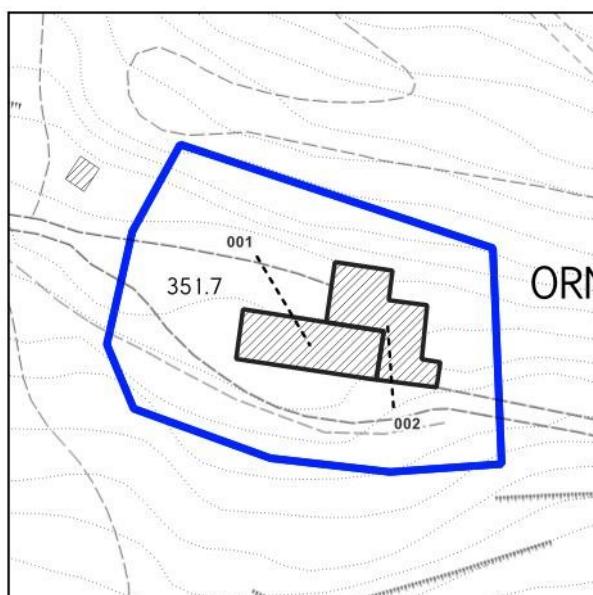
Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 079 – Podere Ornetino

Scheda rilievo n° 065



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per i caratteri del luogo e per la qualità degli edifici, meritevoli di salvaguardia nonostante alcune marginali alterazioni subite precedentemente; la particolare conformazione volumetrica e specialmente la disposizione e l'accostamento delle falde di copertura dei vari corpi di fabbrica valorizzano il rapporto con il suolo ed il pendio, dando luogo a soluzioni singolari.

Pertanto si prevede un intervento di conservazione degli edifici. Per quanto riguarda la risistemazione della pertinenza vale quanto disciplinato dall'art.34 delle presenti norme, ammettendo anche la pavimentazione dell'area a nord limitata per due lati dai fabbricati.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 delle NTA).

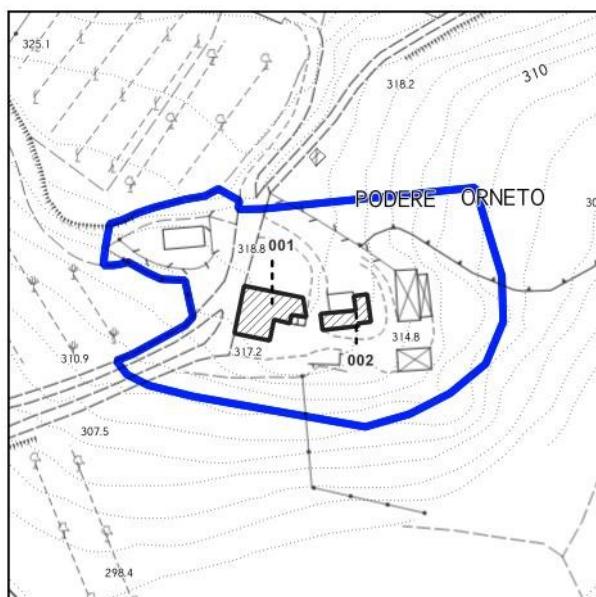
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 080 – Podere Orneto

Scheda rilievo n° 066



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e per le caratteristiche del luogo e si presta ad un riuso per residenza non legata all'attività agricola. Si prevede, pertanto, un intervento di conservazione dell'edificio principale; contemporaneamente dovranno essere eliminati tutti i manufatti di recente realizzazione (fienile, tettoia, baracche) e dovrà essere messo a punto un progetto di suolo unitario, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, che implica comunque la salvaguardia delle alberature esistenti.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) con l'eliminazione del balcone;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato utilizzando materiali e finiture tradizionali mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto.

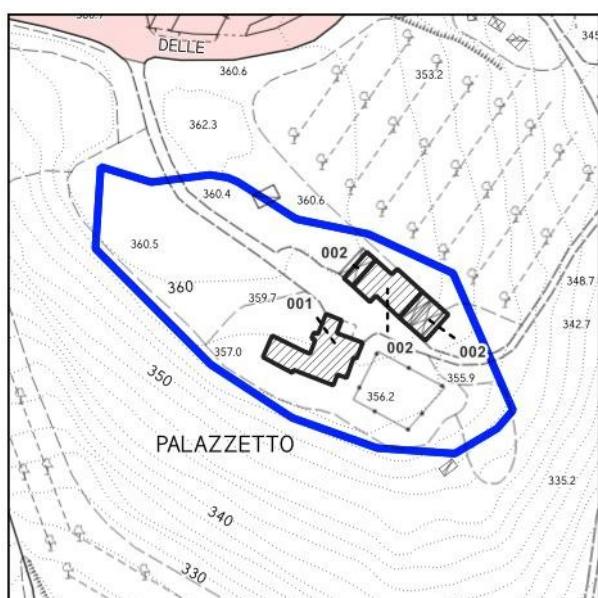
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 081 – Podere Palazzetto

Scheda rilievo n° 067



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per posizione e conformazione volumetrica; gli edifici sono ormai completamente recuperati. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi di pertinenza dovrà essere messo a punto un accurato progetto tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: è ammessa la pavimentazione di limitate superfici in prossimità degli ingressi alle abitazioni, similmente a quanto già esistente sul lato nord, in corrispondenza della rientranza prima della legnaia.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 delle NTA).

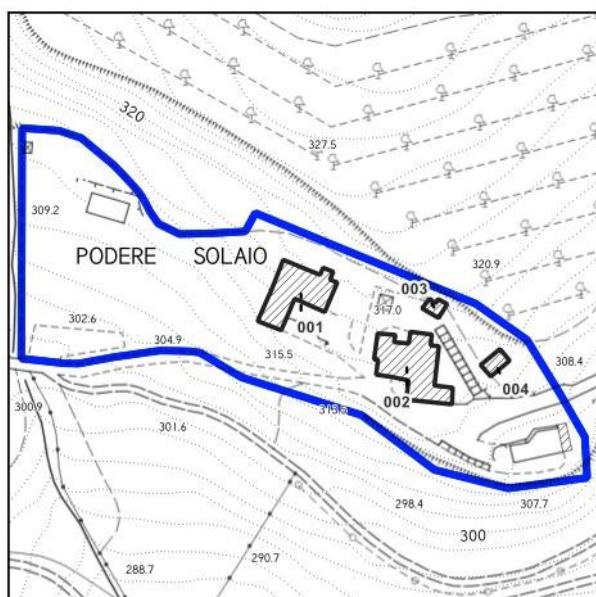
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

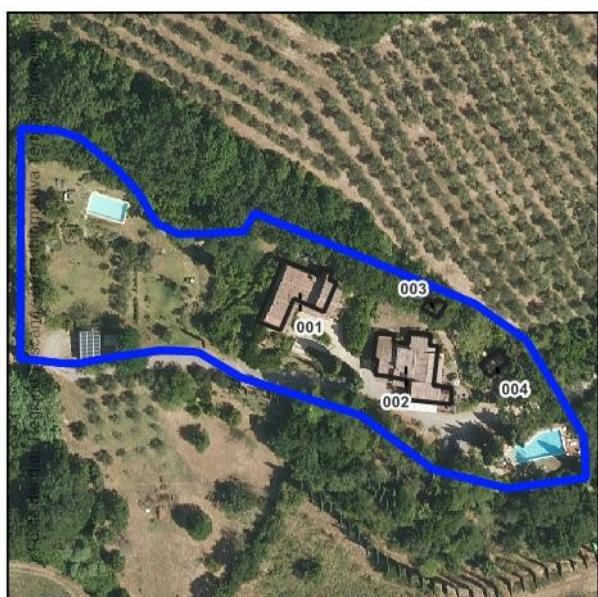
Scheda normativa

n° 082 – Solaio

Scheda rilievo n° 069



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito possiede rilevanti qualità sia per la posizione paesaggistica e panoramica ed il rapporto con il pendio, sia per la qualità e molte caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto nel caso dell'edificio posto ad ovest; tutti i fabbricati ed i loro spazi di pertinenza sono stati completamente recuperati, anche se la trasformazione in residenza non legata all'attività agricola ha comportato un sensibile cambiamento nell'immagine e nel ruolo degli spazi, edificati e non, perdendo qualsiasi connotato rurale; non sono dunque ammessi ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 003: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 004: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali, è ammesso l'adeguamento dell'altezza al fine di renderlo abitabile mantenendo l'inclinazione della falda del tetto.

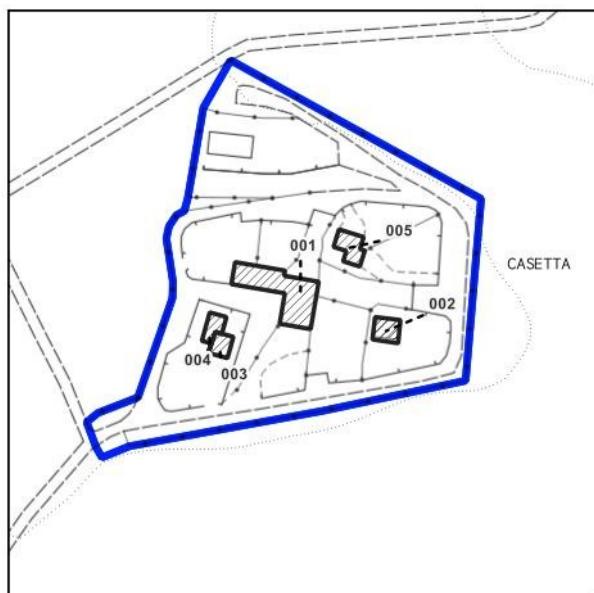
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 083 – Podere Casetta

Scheda rilievo n° 070



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo, oggi completamente ristrutturato, è molto interessante per la splendida posizione panoramica e le caratteristiche degli elementi che lo compongono. Pertanto se ne prevede la conservazione. Per il trattamento degli spazi aperti, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata, dovranno essere conservate le alberature; il pozzo dovrà essere salvaguardato.

edifici 001, 003, 004: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 005: conservazione (art. 30 NTA).

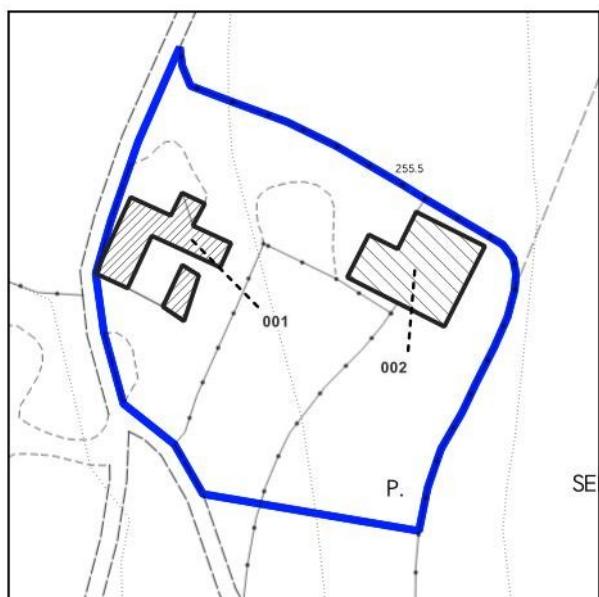
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 084 – Podere Serre di Sotto

Scheda rilievo n° 096



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione panoramica molto bella ed è caratterizzato da un impianto planivolumetrico molto interessante, nonostante interventi di ristrutturazione non molto corretti abbiano alterato alcuni elementi edilizi significativi. Per il nucleo pertanto si prevede un'operazione di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; è ammessa la pavimentazione della corte.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); il complesso potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

edificio 002: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 085 – Podere Serre di Sopra

Scheda rilievo n° 097



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche costitutive della casa colonica, completamente recuperata in maniera sostanzialmente condivisibile anche se alcuni dettagli come la conformazione dell'ingresso fanno pensare ad una villa di campagna, piuttosto che ad un podere rurale. Pertanto si prevedono esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere mantenuti con il carattere di semplicità attuale, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale, si prescrive il mantenimento dell'oliveta posta a sud dell'area.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), dovranno essere demolite le eventuali tettoie in lamiera, ricostruendole con materiali compatibili con il tipo di fabbricato e il contesto in cui si trova l'ambito.

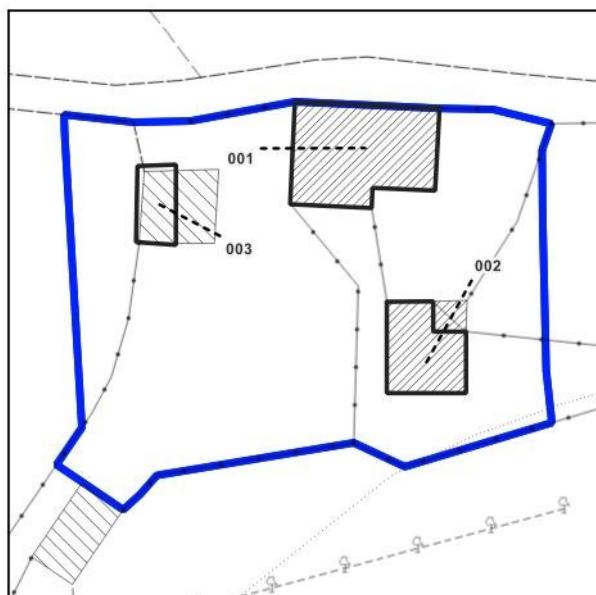
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 086 – Podere Serraccia

Scheda rilievo n° 274



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e paesaggistica e per alcuni caratteri dei fabbricati, anche se marginalmente alterati da interventi precedenti. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento e in parte di riqualificazione, esteso anche agli spazi di pertinenza, evitando l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate e l'introduzione di elementi vegetali estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); per il volume, più basso, posto sul fronte est è consentito l'adeguamento minimo dell'altezza al fine di renderlo abitabile. La carraia accanto alla scala non potrà essere chiusa;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

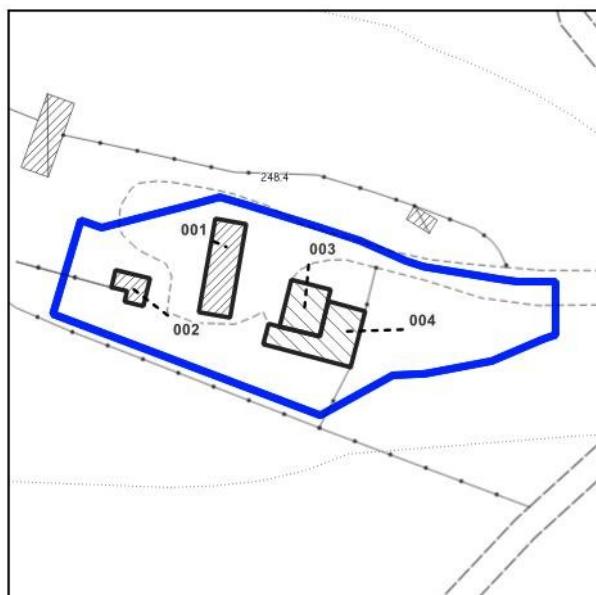
Modalità di attuazione:

intervento diretto, previo progetto unitario di massima.

Scheda normativa

n° 087 – Podere Gaggiola

Scheda rilievo n° 073



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per motivi paesaggistici ma non riveste alcun valore dal punto di vista del patrimonio edilizio rurale a causa delle trasformazioni fortissime subite dai fabbricati più antichi e dall'aggiunta di nuovi manufatti privi di qualsiasi qualità e anzi fattori di degrado, senza alcuna regola insediativa e senza relazione con il nucleo originario. Il progetto di recupero dovrà prevedere la demolizione di tutte le strutture precarie e le baracche definendo anche il trattamento del suolo in ciascuna area secondo quanto disciplinato dall'art.34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA) con interventi coerenti all'impianto originario del fabbricato, preservandone le eventuali caratteristiche ancora permanenti (rivestimenti della facciata, aperture tipologiche ecc..);

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA) e contestuale rimozione di tutte le superfetazioni e le tettoie giustapposte (ed. 004); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto.

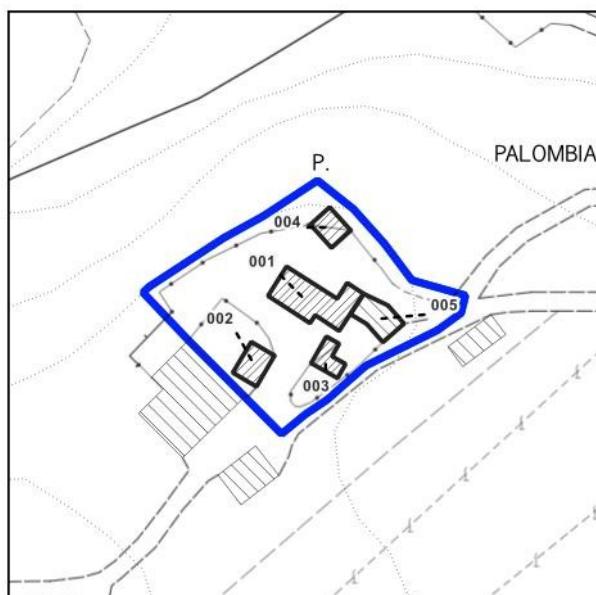
Modalità di attuazione:

intervento diretto, previo progetto unitario di massima.

Scheda normativa

n° 088 – Podere Palombiano

Scheda rilievo n° 071



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e la conformazione volumetrica e per alcuni elementi quali il fienile o gli stalletti; purtroppo però ha subito trasformazioni sensibili dal punto di vista dell'impianto planimetrico per l'introduzione di consistenti volumi di servizio all'attività agricola e dal punto di vista edilizio soprattutto a carico del corpo principale; versa inoltre in mediocri condizioni di manutenzione per quanto concerne gli spazi aperti. Si prevedono pertanto un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale per quanto riguarda i fabbricati più antichi ed un'operazione di riqualificazione per gli spazi di pertinenza e per i manufatti a ridosso della casa; dovrà esser rimossa la baracca in lamiera sul retro ed il deposito g.p.l. dovrà essere sistemato in maniera più decorosa; le alberature accanto agli edifici dovranno essere riposizionate a distanza adeguata. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto;

edificio 003: demolizione;
edificio 004: conservazione (art. 30 NTA), estesa anche alla concimaia;
edificio 005: restauro (art. 29 NTA).

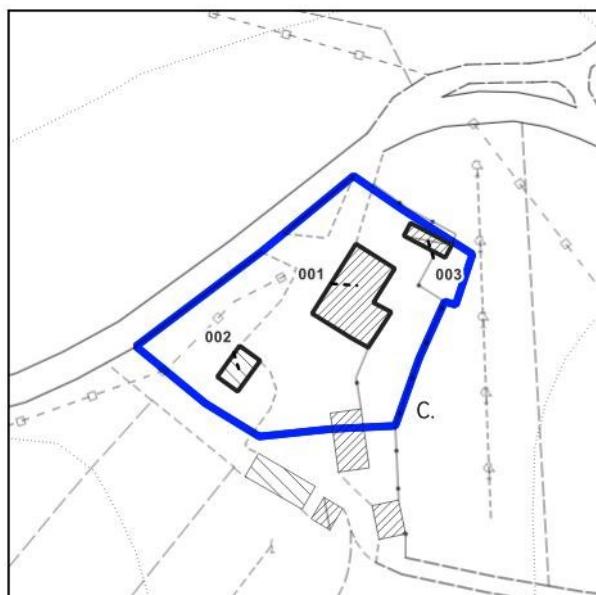
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

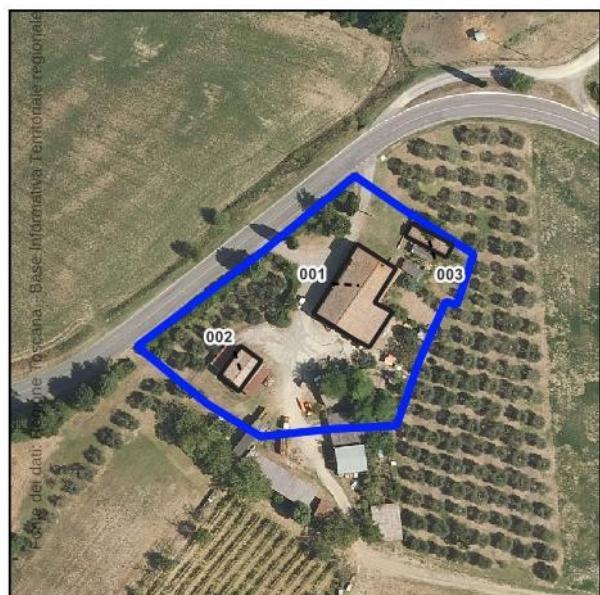
Scheda normativa

n° 089 – Podere Pozzo

Scheda rilievo n° 072



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta motivi di interesse per la posizione panoramica e le caratteristiche degli elementi che lo compongono, tuttora conservati in modo soddisfacente, nonostante l'aggiunta di numerosi manufatti più o meno precari di scarsa qualità che hanno in parte alterato la chiarezza dell'impianto. Pertanto si prevede in sostanza la conservazione dello stato di fatto. Per il trattamento degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno essere conservati i muretti in pietra con coronamento in laterizio.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 003: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA); gli interventi dovranno garantire la coerenza con il contesto, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e preservando quando possibile, i caratteri storico-tipologici del fabbricato rurale. Non è ammesso l'utilizzo dell'intonaco; i volumi adiacenti dovranno essere demoliti e ricostruiti con la stessa superficie, con materiali e finiture tradizionali e con la copertura ad unica falda e inclinazione tradizionale.

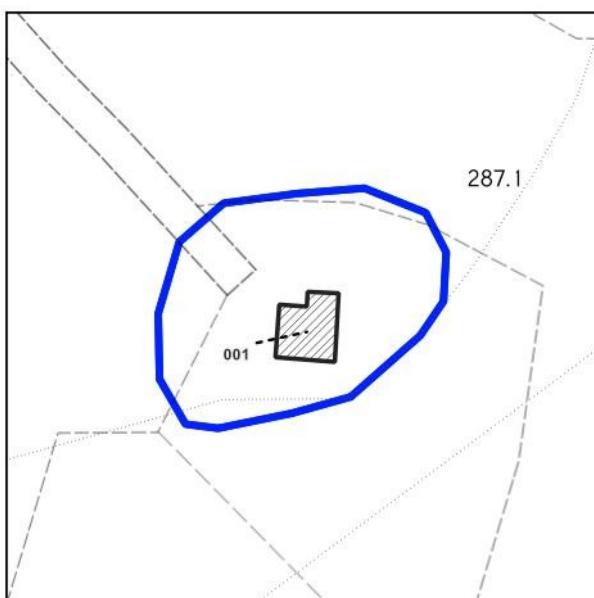
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 090 – Casa Volpaia

Scheda rilievo n° 063



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e paesaggistica; l'edificio è stato già ristrutturato, pertanto, si prevedono in sostanza interventi di mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è consentita l'eliminazione delle specie infestanti, entro un progetto unitario del suolo.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

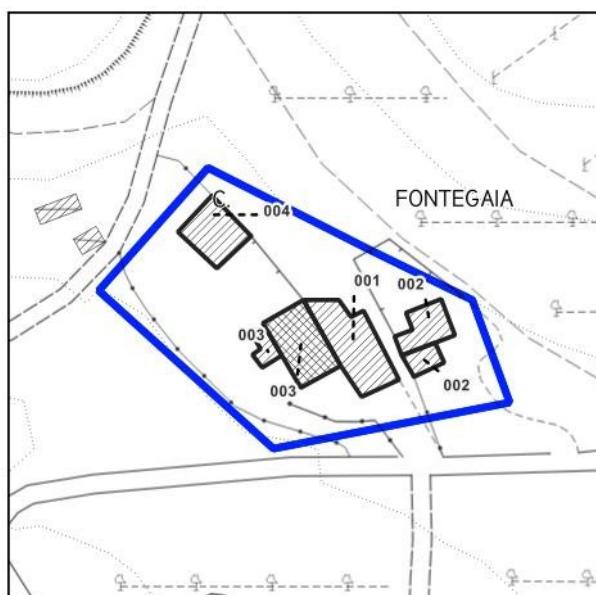
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 091 – Casa Fontegaia

Scheda rilievo n° 062



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione ed il rapporto con il pendio; gli edifici sono ormai completamente recuperati, anche se ciò ha comportato modifiche non insignificanti in particolare a carico dell'ex fienile; inoltre l'aggiunta del terrazzo insieme ai muri di sostegno e alle scale dà luogo a spazi intricati ed anomali; il trattamento degli spazi verdi infine risulta ormai molto diverso da quello di una pertinenza rurale. La prossimità dell'attività artigianale è certamente dissonante sia dal punto di vista della compatibilità all'insediamento rurale ed ai suoi caratteri architettonici e paesaggistici. Pertanto si stima opportuna una trasformazione adeguata al contesto e più qualificante. Si prevede un intervento di riqualificazione dell'area con il sostanziale mantenimento dello stato attuale per gli edifici di origine rurale, la demolizione dei capannoni esistenti (ed. 003, 004) e la realizzazione, al loro posto, all'interno dell'area di pertinenza di un edificio a destinazione residenziale o a servizio della residenza. Il nuovo edificio, con superficie edificata complessiva (SE) pari al 70% della SE esistente dei due capannoni alla data di adozione del P.O. e ad un solo piano, dovrà essere localizzato privilegiando l'attuale posizione dell'edificio 004 e realizzato con materiali coerenti con gli edifici esistenti. Contemporaneamente dovrà essere messo a punto un progetto di suolo unitario tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *“Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa – D.M.*

02/02/1972" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA). È ammessa la modifica delle aperture esterne della porzione posta al piano terra coerentemente con il resto della facciata, al fine di poterla trasformare in residenza.

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

edifici 003, 004: demolizione dei capannoni esistenti e loro ricostruzione a destinazione residenziale con le modalità di cui sopra.

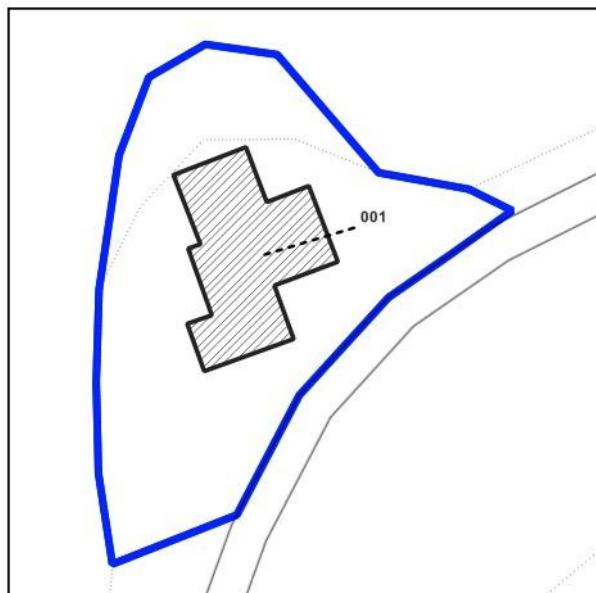
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 092 – Podere Polvere

Scheda rilievo n° 087



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo si distingue sia per la splendida posizione paesaggistica sia per i singolari caratteri della struttura edilizia, che combinano elementi tipici del podere nella conformazione degli annessi con quelli di una postazione di difesa o almeno di avvistamento. Purtroppo lo stato di conservazione degli edifici è pessimo e rende assolutamente necessario un intervento di salvaguardia; in considerazione della delicatezza del contesto ambientale e dell'interesse di manufatti gravemente danneggiati e quindi per una parte assai considerevole da ricostruire si prevede un intervento di recupero complessivo dell'intera area. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è consentita l'eliminazione delle specie infestanti, entro un progetto unitario del suolo.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 093 – Casa Bottegrino

Scheda rilievo n° 086



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito possiede buone qualità sia dal punto di vista paesaggistico che da quello edilizio; complessivamente non ha subito alterazioni significative ed il recupero ne ha assicurato il mantenimento in condizioni soddisfacenti. Quindi si prevede di limitare gli interventi alla conservazione dello stato attuale; non sarà consentito aumentare considerevolmente la superficie impermeabilizzata della pertinenza, mentre dovranno invece essere salvaguardate le alberature antiche. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è consentita l'eliminazione delle specie infestanti, entro un progetto unitario del suolo.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA) dovrà essere salvaguardata la schermatura in laterizi.

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

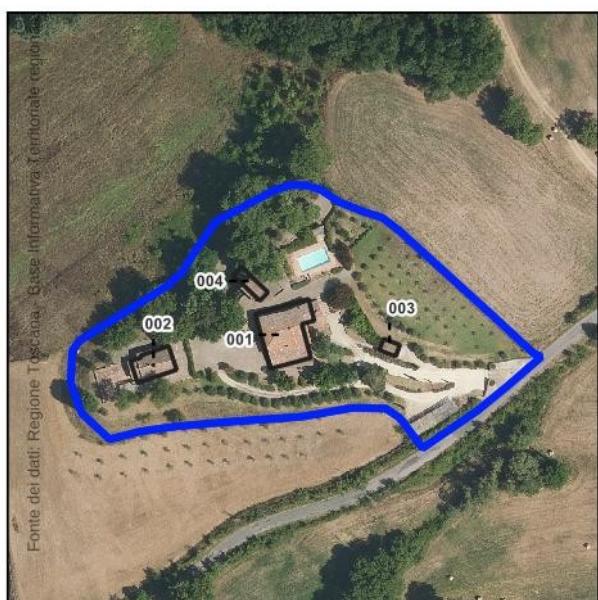
Scheda normativa

n° 094 – Casa Collina

Scheda rilievo n° 085



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico del nucleo antico in relazione al forte dislivello del terreno: la casa si trova così in posizione dominante, separata da una vasta spianata dalla carraia; verso nord il prospetto è molto lineare e compatto, mentre soprattutto a sud si spezza in una serie di "gradoni" creati da volumi di altezze differenti ed impostati a quota inferiore. Queste caratteristiche sono oggi compromesse dalle tante alterazioni apportate agli edifici stessi e da superfetazioni ed ampliamenti molto meno accurati nella fattura e nella scelta della localizzazione e del rapporto con il contesto. Il complesso è oggi completamente recuperato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA) i prospetti potranno essere regolarizzati anche intervenendo sulle aperture già modificate; dovrà essere ripristinato l'intonaco;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2. (art. 31 comma 4 NTA). Non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle NTA.

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

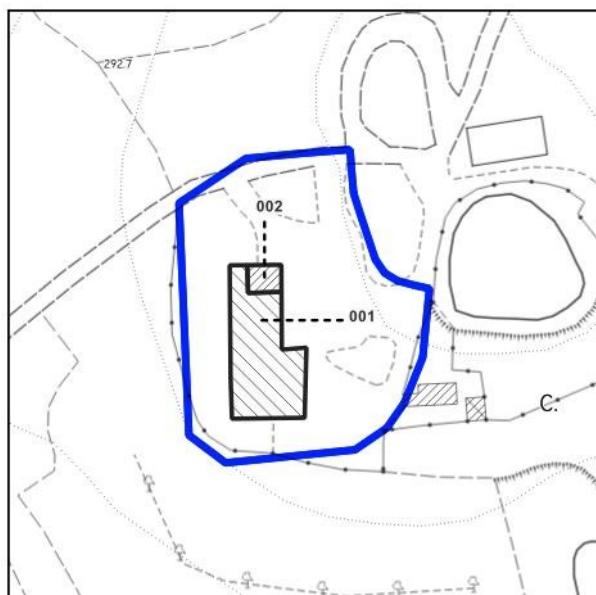
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 095 – Podere Rondinicchio

Scheda rilievo n° 088



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito ha subito operazioni di ampliamento e di trasformazione assai significative, anche se presenta tuttora motivi di interesse ed elementi meritevoli di tutela, come la grande tettoia della stalla sul fronte meridionale del corpo principale. In generale si prevede comunque il mantenimento dello stato di fatto per quanto riguarda l'edificato e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza attraverso la messa a punto di un progetto di suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e che contempli, eventualmente, anche la pavimentazione di aree limitate a servizio dei fabbricati.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

edificio 002 (volume recente in ampliamento sul fronte nord dell'ed. 001): riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), l'intervento dovrà essere realizzato utilizzando materiali e finiture tradizionali, in modo tale da renderlo maggiormente coerente al nucleo originario.

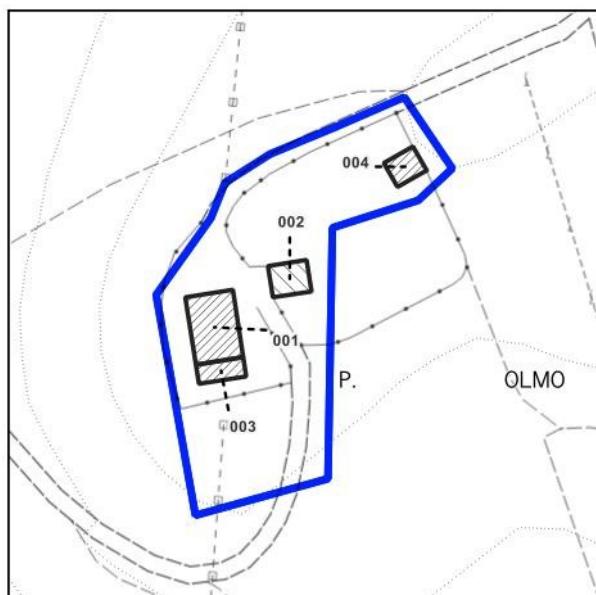
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 096 – Podere Olmo

Scheda rilievo n° 089



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito ha delle potenzialità per la posizione panoramica e ha tuttora elementi interessanti dal punto di vista dell'edilizia rurale. Purtroppo i precedenti interventi sui fabbricati sono stati poco rispettosi nei confronti dei caratteri e dei materiali tradizionali e coerenti al contesto; l'immagine che ne risulta oggi è molto diversa da quella consueta del podere, in parte anche per il trattamento poco rurale degli spazi aperti. Quindi si prevedono interventi di sostanziale mantenimento della situazione attuale e di tutela dei fabbricati annessi rimasti ancora pressoché intatti.

edifici 001, 003: conservazione (art. 30 NTA); le parti aggiunte o modificate in epoca recente (corpo scala, ballatoio accesso, ecc.) dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale; la finitura ad intonaco potrà essere estesa anche all'edificio originario.

edifici 002, 004: conservazione (art. 30 NTA);

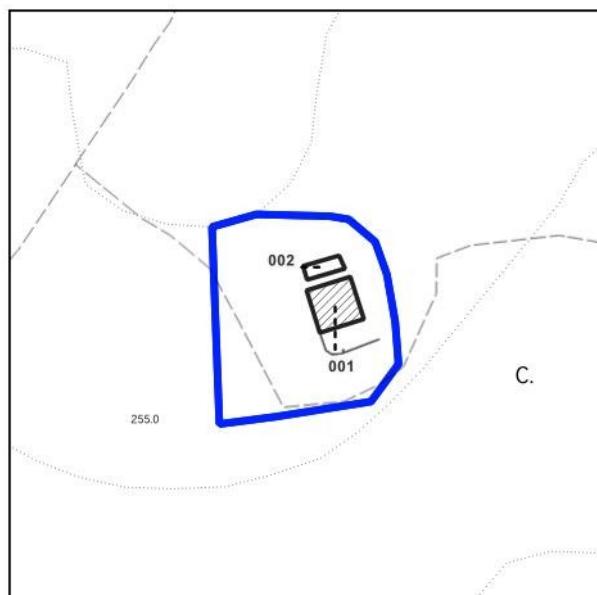
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 097 – Podere Casa Bassa

Scheda rilievo n° 090



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la sua posizione paesaggistica e per la qualità edilizia dei manufatti: questi infatti, nonostante il degrado dovuto all'abbandono e all'assenza di manutenzione, si distinguono per accuratezza dei dettagli e ricercatezza formale, oltre che per una composizione volumetrica molto riuscita nell'abbinamento di corpi alti e bassi, di prospetti chiusi oppure caratterizzati da molte aperture, quasi un filtro tra interno ed esterno; la stessa avara presenza di vegetazione - un solo cipresso antico, un fico... - in prossimità dell'edificato rende questo luogo molto suggestivo. Le pessime condizioni nelle quali versano i fabbricati rendono estremamente urgente un rilevante intervento di consolidamento e di recupero; l'obiettivo sarà quello della massima tutela, eventualmente attraverso la ricostruzione filologica delle porzioni crollate o irrecuperabili e la salvaguardia dell'essenzialità di forme e materiali che connotano l'ambito. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: restauro (art. 29 NTA);

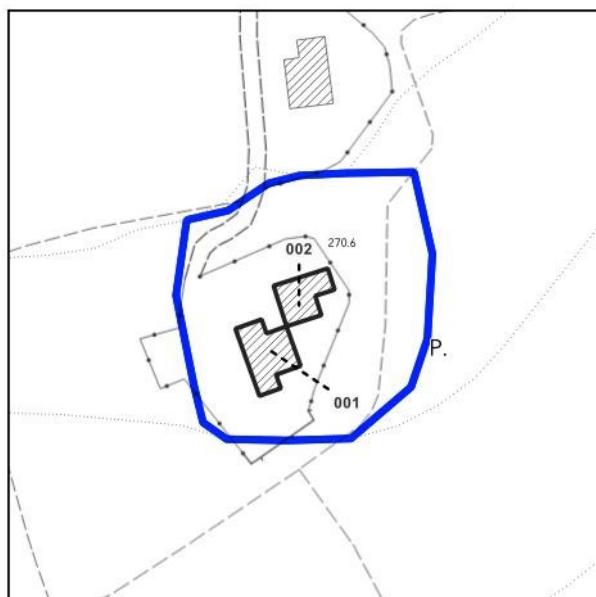
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 098 – Podere Murlo

Scheda rilievo n° 091



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e per l'impianto e l'articolazione planivolumetrica, in rapporto con il pendio; questi ultimi caratteri derivano in realtà da una realizzazione non contemporanea e priva di un progetto generale che però si è dimostrata, almeno fino ad un certo periodo, razionale ed efficace e anche armonica; indubbiamente queste capacità sembrano essere andate perse negli ampliamenti più recenti. L'ambito necessita pertanto di un progetto complessivo di recupero che metta in luce le qualità dell'edificato oltre a valorizzare il contesto; un aspetto importante sarà la completezza dell'intervento di recupero, che dovrà riguardare tutto l'insediamento e che pertanto implicherà la predisposizione di un progetto unitario; nella definizione degli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni della massima semplicità, evitando l'inserimento di elementi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la sostituzione delle tettoie con materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio principale; è ammessa la demolizione della porcilaia in aderenza al prospetto meridionale;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA) con sostituzione delle superfetazioni e degli elementi degradati con materiali e finiture tradizionali e coerenti alle parti originarie.

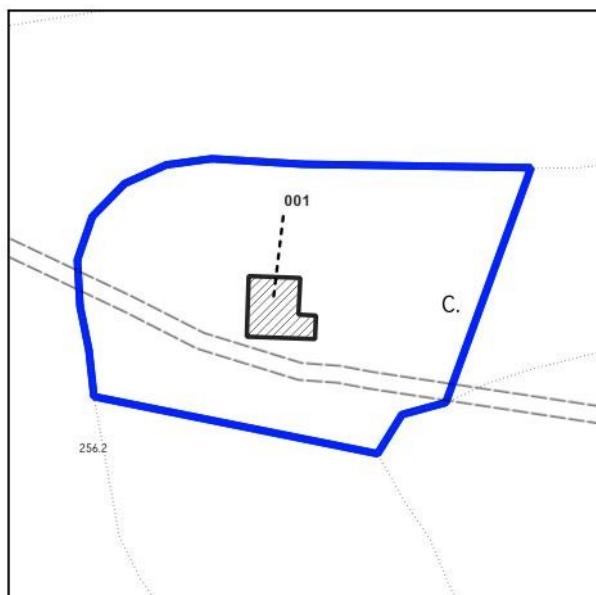
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 099 – Casa Maggiane

Scheda rilievo n° 129



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto suggestivo per la posizione paesaggisticamente di notevole valore ed il panorama; purtroppo le condizioni nelle quali versa l'edificio sono tali da richiedere opere rilevanti e urgenti; dovrà pertanto essere messo a punto un dettagliato progetto di recupero che preveda innanzitutto di preservare la linearità dei volumi e dei prospetti, l'eleganza delle aperture con arco a tutto sesto e l'effetto della griglia di mattoni nel filtrare la luce; particolare cura dovrà essere data alla sistemazione degli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, individuando prioritariamente un adeguato percorso di accesso all'ambito, ed evitando di contraddirre la totale assenza di alberature che connota oggi il luogo ed è parte integrante della sua bellezza.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA).

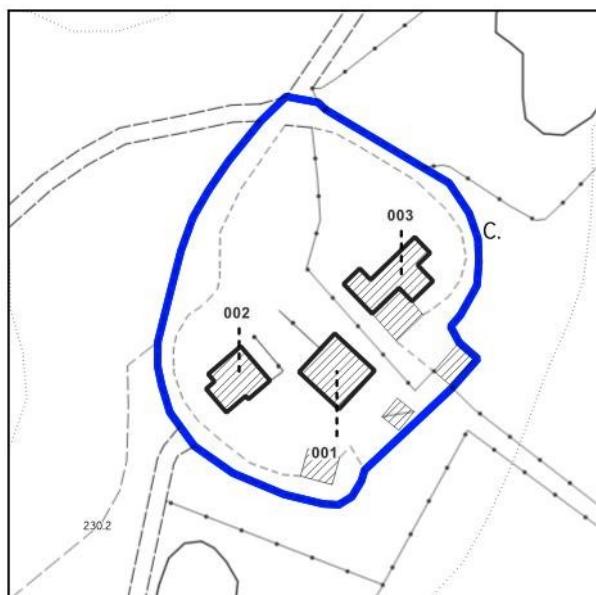
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 100 – Casa Ciaini

Scheda rilievo n° 128



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il valore del nucleo consiste oggi quasi esclusivamente nella posizione panoramica e allo stesso tempo di grande visibilità visti l'entità e le caratteristiche degli interventi realizzati, in realtà rimane pochissimo che abbia senso tutelare come patrimonio storico rurale; invece è essenziale tenere in considerazione l'impatto sul paesaggio di questo insediamento e pertanto si prevede un intervento di riqualificazione da attuare tramite la predisposizione di progetti di dettaglio, indispensabili per la delicatezza della situazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme con l'obiettivo dell'eliminazione delle numerose strutture precarie di scarsissima qualità.; dovranno essere conservati i muri di sostegno e l'aia in pietra.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA), dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA);

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 101 – Casa Fontemora

Scheda rilievo n° 127



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche di alcuni degli elementi che lo compongono, come la colombaia o la carraia, oppure ancora la scala con loggia sul fronte d'ingresso. I fabbricati sono stati in buona parte recuperati ma gli interventi sugli edifici e soprattutto i manufatti aggiunti o sovrapposti hanno comportato una perdita di qualità complessiva. Si prevedono interventi di conservazione in senso stretto solo per pochi degli edifici; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PUM approvato con Del. G.C. n. 26 del 04/03/2020. Una volta terminati tali interventi, sugli edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, sono ammessi interventi di conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

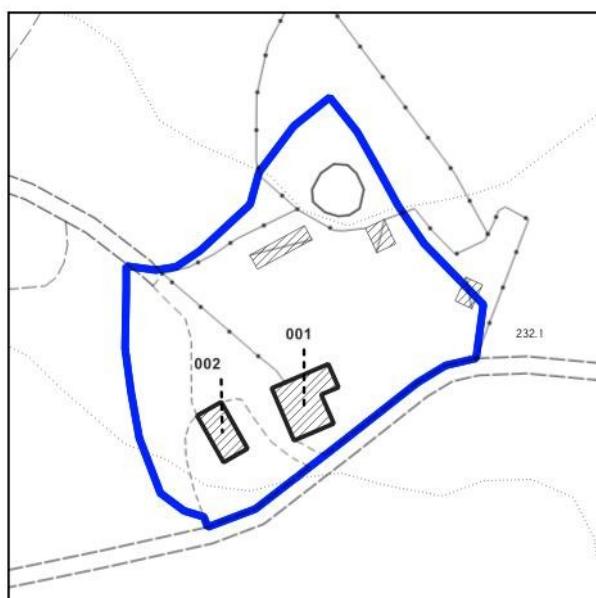
Attuazione del PUM convenzionato

Allo scadere della convenzione del PUM, gli eventuali interventi si attueranno con Intervento diretto

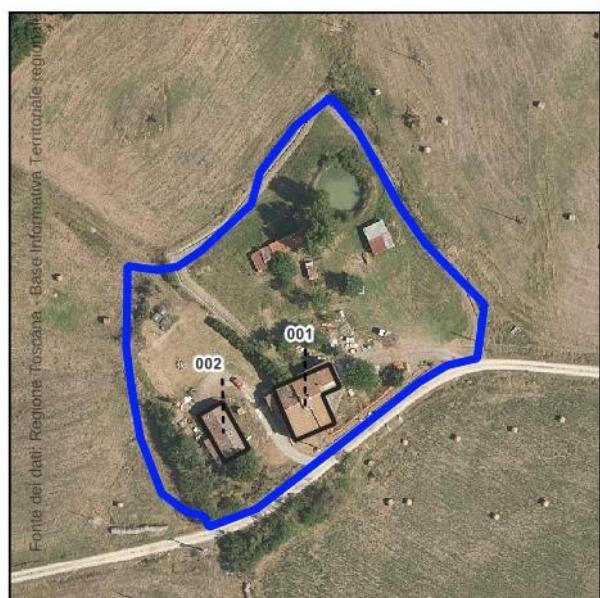
Scheda normativa

n° 102 – Casa Quercebrunelli

Scheda rilievo n° 135



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito ha perso gran parte dell'interesse dal punto di vista della tutela del patrimonio edilizio rurale a causa sia di interventi che hanno profondamente alterato le strutture originarie che a causa della presenza, intorno alla casa, di numerosi manufatti di modesta dimensione realizzati con materiali precari che costituiscono elementi di degrado del contesto; pertanto si prevede un intervento che valorizzi un luogo potenzialmente di rilevante qualità almeno dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, pertanto si prescrive la demolizione di tutti i manufatti precari; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non è consentita la realizzazione di consistenti nuove superfici impermeabilizzate.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PUM approvato con Del. G.C. n. 74 del 17/07/2023. Una volta terminati tali interventi, sugli edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, sono ammessi interventi di conservazione (art. 30 NTA).

È prescritta la demolizione degli annessi esistenti come da atti autorizzativi precedenti (PUM approvato con Del. G.C. n. 74 del 17/07/2023). A seguito di tali demolizioni, è ammessa la realizzazione di un nuovo annesso pertinenziale di 20 mq di SE massima e altezza 2,40 ml.

Modalità di attuazione:

Attuazione del PUM convenzionato

Allo scadere della convenzione del PUM, gli eventuali interventi si attueranno con Intervento diretto

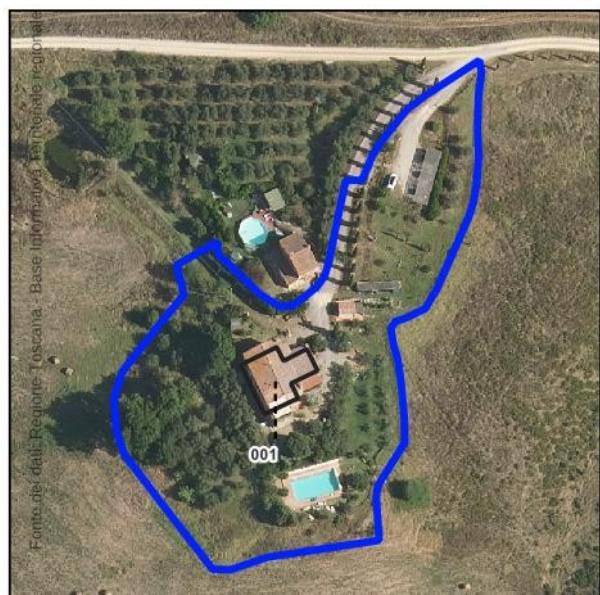
Scheda normativa

n° 103 – Podere la Casina

Scheda rilievo n° 138



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa un posizione panoramica e con una buona esposizione. I fabbricati sono stati recuperati interamente ma, se nel complesso ciò ha assicurato la conservazione del nucleo, alcuni interventi sugli edifici e sulla pertinenza hanno determinato delle trasformazioni in grado di compromettere l'immagine e il carattere originario del podere. Si prevede, pertanto, un intervento di sostanziale conservazione dello stato attuale, mirando comunque, per quanto possibile, a ripristinare forme e materiali tradizionali. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata, si prescrive la sostituzione della pavimentazione intorno alla casa con materiali coerenti e riferiti alla tradizione locale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), le parti modificate in epoca recente dovranno essere sostituite con elementi riferiti alla tradizione locale.

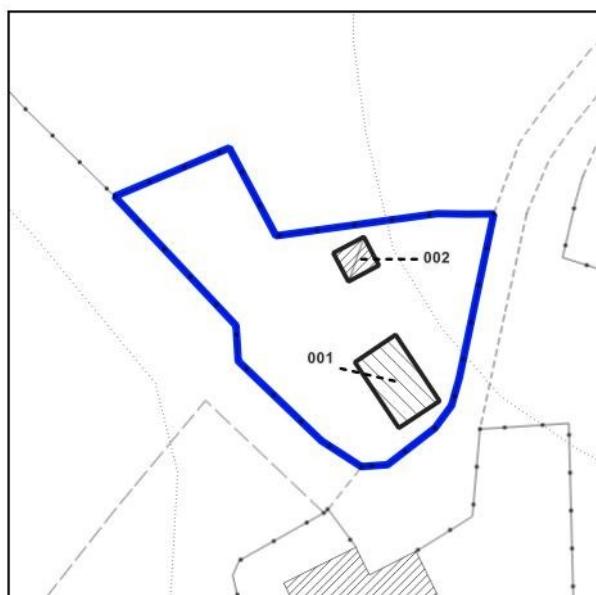
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 103bis – Podere la Casina

Scheda rilievo n° 138



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa un posizione panoramica e con una buona esposizione. I fabbricati sono stati recuperati interamente ma, se nel complesso ciò ha assicurato la conservazione del nucleo, alcuni interventi sugli edifici e sulla pertinenza hanno determinato delle trasformazioni in grado di compromettere l'immagine e il carattere originario del podere: (in particolare, la realizzazione di un manufatto a nord-est dell'annesso, l'apertura nell'edificio 001 per destinarlo ad autorimessa, la ringhiera del terrazzo, le canne fumarie, il marciapiede a ridosso dell'abitazione pavimentato in cemento). Si prevede, pertanto, un intervento di sostanziale conservazione dello stato attuale, mirando comunque, per quanto possibile, a ripristinare forme e materiali tradizionali. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata, si prescrive la sostituzione della pavimentazione intorno alla casa con materiali coerenti e riferiti alla tradizione locale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

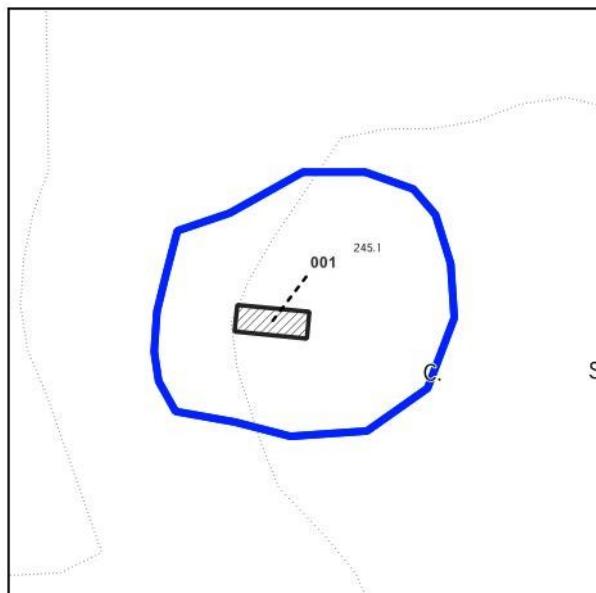
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 104 – Casa S. Isidoro

Scheda rilievo n° 137



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

La posizione occupata dal podere è di grandissimo valore paesaggistico e panoramico; questa forse per prima rende interessante il recupero di quanto resta dell'insediamento, che versa oggi in condizioni di avanzato degrado. In considerazione della delicatezza del contesto e delle strutture superstiti, in gran parte da ricostruire, si prevede che l'operazione avvenga attraverso la predisposizione di un progetto di recupero complessivo dell'area che rispetti le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico. Il progetto potrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione critica dello stato dei luoghi e dell'analisi dei degradi, categorie di intervento maggiormente aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici, in modo da favorire l'effettivo recupero della conformazione originaria. In questo caso, comunque non potrà essere attribuita una categoria d'intervento che consenta interventi al di là della ristrutturazione edilizia, nel senso della fedele ricostruzione, in quanto l'intervento di restauro presuppone la conservazione del bene e delle sue caratteristiche. Il progetto dovrà, inoltre, definire con precisione la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente, oltre al tracciato del percorso di accesso, oggi totalmente scomparso, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: interventi di riqualificazione di tipo 3 rq3 (art. 31 comma 5 presenti NTA), senza addizioni volumetriche e

utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenee al contesto.

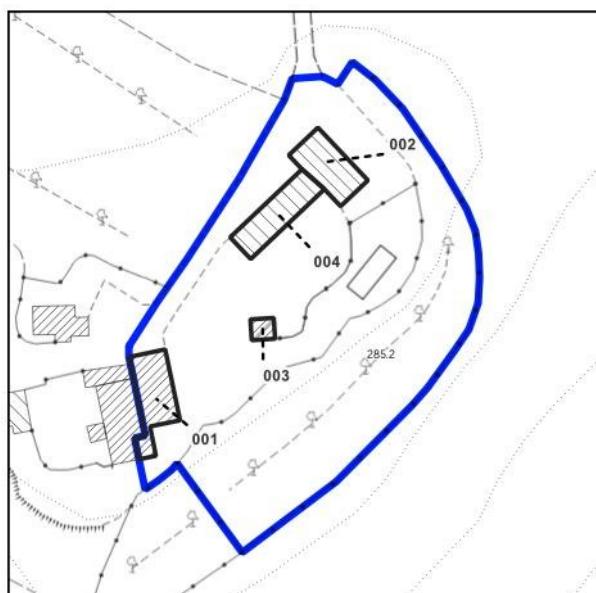
Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 105 – Podere Casali del Bosco

Scheda rilievo n° 136



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento risulta oggi estremamente eterogeneo da tutti i punti di vista. Il recupero del nucleo antico è quasi completato, si prevedono interventi di conservazione per la salvaguardia di tale patrimonio, mentre per i rimanenti spazi, edificati e non, si prevedono opere di riqualificazione. Per gli spazi aperti dovranno essere utilizzati schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale, senza notevole aumento della superficie impermeabilizzata e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) per la parte originaria e più antica già recuperata;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA).

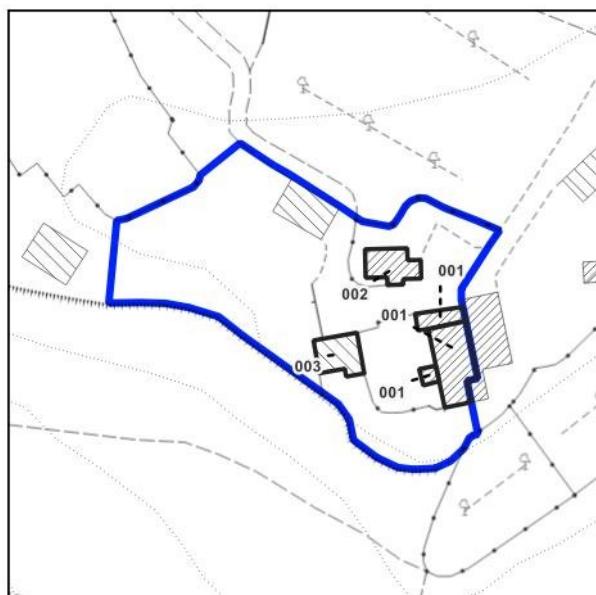
Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 105bis – Casa Casali

Scheda rilievo n° 136



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento risulta oggi estremamente eterogeneo da tutti i punti di vista. Il recupero del nucleo antico è quasi completato, si prevedono interventi di conservazione per la salvaguardia di tale patrimonio, mentre per i rimanenti spazi, edificati e non, si prevedono opere di riqualificazione. Per gli spazi aperti dovranno essere utilizzati schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale, senza notevole aumento della superficie impermeabilizzata tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) da effettuare con tecnologie, materiali e finiture tradizionali, in modo da rendere coerente la parte più nuova con quella originaria adiacente;

edificio 002 e 003: conservazione (art. 30 NTA).

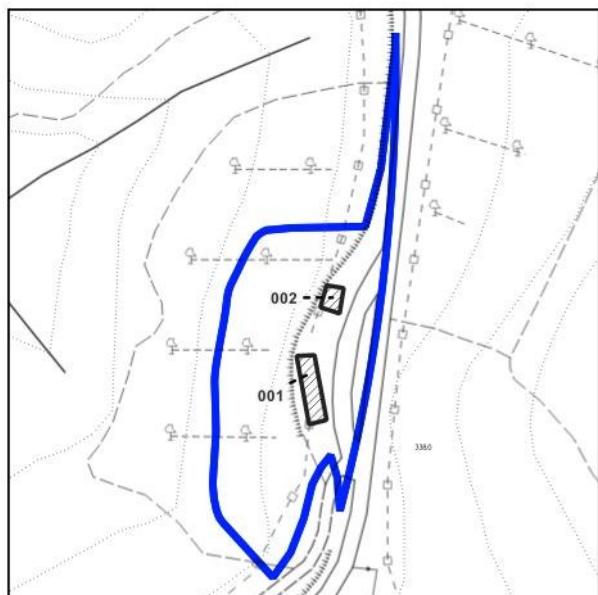
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 106 – Casa La Poggiola

Scheda rilievo n° 140



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico, anche in relazione all'andamento altimetrico del terreno, e per la non comune qualità ed accuratezza di fattura degli edifici che lo compongono; le condizioni nelle quali versano richiedono un'operazione rilevante di recupero che assicuri la tutela degli elementi costitutivi; in particolare per quanto riguarda il fienile. Per favorire il recupero assicurando una migliore qualità e vivibilità, si prevede una parziale rettifica del tracciato viario in corrispondenza del nucleo, allontanando la strada provinciale dagli edifici. L'attuale sedime potrà essere mantenuto come accesso di servizio e come spazio per i parcheggi a raso di pertinenza, evitando la realizzazione di nuove rampe carrabili. Il progetto di recupero dell'area dovrà seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere realizzato verso ovest. Nella sistemazione degli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si dovrà evitare l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate e di elementi vegetazionali o di arredo estranei al contesto rurale; è ammessa la realizzazione di pergolati.

Edifici 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 30 comma 4 NTA) per i corpi principali, cioè quelli a due piani sul fronte strada, con conservazione della gronda decorata; è ammessa la sopraelevazione della carraia - conservando l'apertura ad arco sul fronte est e rispettando la gerarchia nei prospetti cioè non superando la quota di colmo del

corpo principale - il volume basso sul retro, originariamente destinato agli annessi agricoli, dovrà essere demolito.

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), salvaguardando in particolare la struttura con pilastro centrale, con restauro del dipinto che imita il reticolato di mattoni; sul fronte nord-est è ammessa la realizzazione di aperture, se necessarie per la fruibilità degli spazi interni, purché sia rispettata la composizione dei prospetti esistenti nell'impaginato e nelle proporzioni.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto

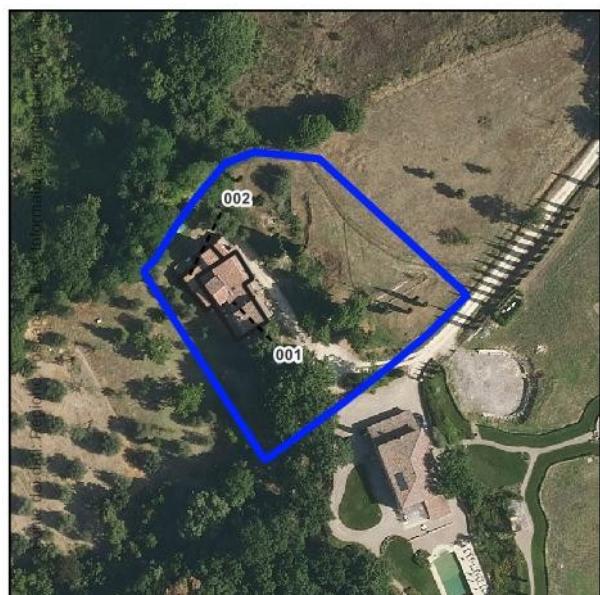
Scheda normativa

n° 107 – Casa Casciano

Scheda rilievo n° 145



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la splendida posizione panoramica e per gli elementi che lo compongono e che si trovano in buone condizioni e complessivamente recuperati in maniera corretta. L'immobile è stato oggetto di interventi di recupero con contestuali ampliamenti sul lato nord-ovest (edificio 002), e pertanto se ne prescrive sostanzialmente la conservazione.

Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e non sarà ammesso l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata.

Edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA)

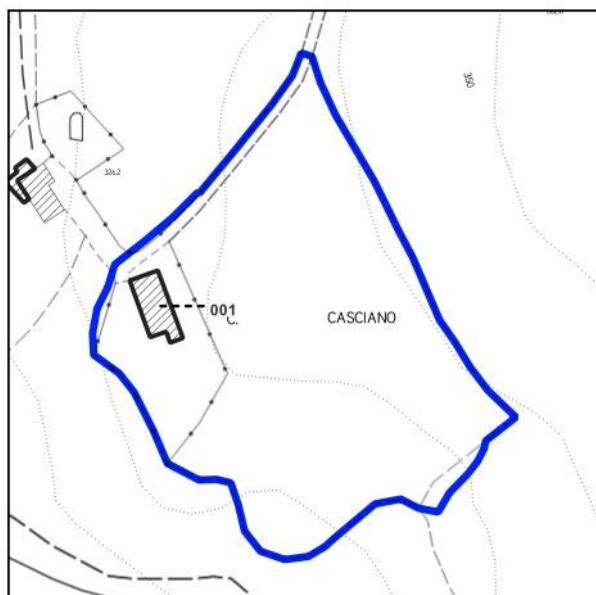
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 107bis – Casa Cassciano II

Scheda rilievo n° 145



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la splendida posizione panoramica e per gli elementi che lo compongono e che si trovano in buone condizioni. Si prevedono esclusivamente interventi di conservazione, con l'obiettivo di mantenere le caratteristiche dell'edificio e del suo intorno. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA)

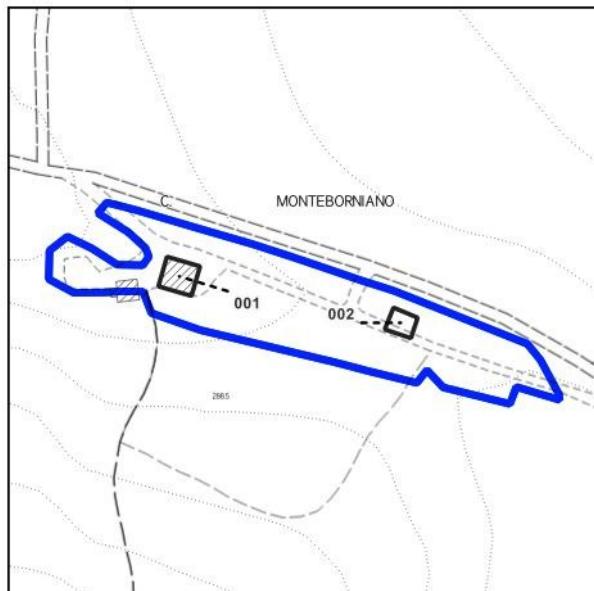
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 108 – Casa Monteborniano

Scheda rilievo n° 175



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è piuttosto interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche dei due edifici, fra l'altro dotati di consistente volumetria; viste le pessime condizioni nelle quali versano però, si rende necessario un intervento di recupero integrale o meglio di ricostruzione, (interventi tipo Rr - art. 25.5 delle NTA), nei limiti dei parametri originari privilegiando materiali e finiture tradizionali. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Data la delicatezza del contesto e del tema, il progetto dovrà essere sviluppato attraverso la messa a punto di un progetto di dettaglio che comprenda tutte le analisi indispensabili all'intervento.

edifici 001, 002: restauro

Modalità di attuazione:

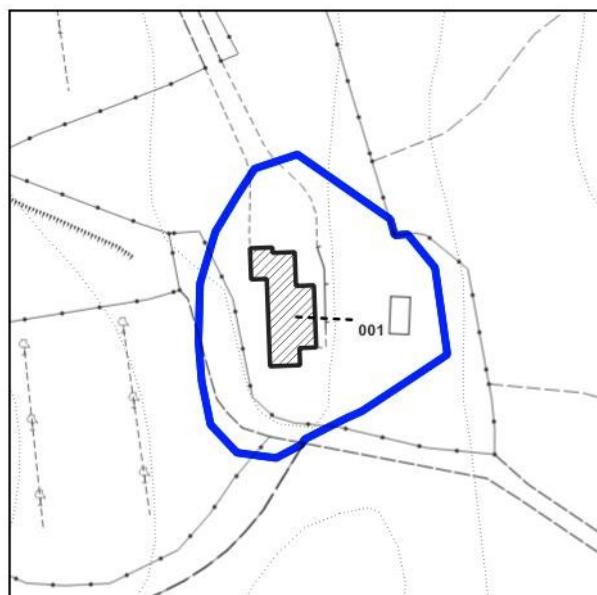
Intervento diretto

Fino alla vigenza del PdR approvato con DCG 190 del 25.11.2011, sono ammessi gli interventi contenuti nelle N.T.A. dello stesso.

Scheda normativa

n° 109 – Casa Montauto

Scheda rilievo n° 176



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica; la casa colonica e lo spazio di pertinenza sono stati certamente trasformati in maniera sensibile in occasione dell'intervento di recupero, o meglio di ricostruzione, attuata nell'ultimo decennio ma l'esito può comunque essere considerato di buona qualità nell'uso dei materiali e nelle caratteristiche tipologiche; anche la sistemazione del giardino risulta equilibrata e non dissonante nel contesto. Si prevede dunque il mantenimento dello stato di fatto, anche per quanto riguarda gli spazi aperti, senza ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 110 – Casa Lalleri

Scheda rilievo n° 177



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche dei due edifici, recuperati in modo sostanzialmente corretto con materiali e tecnologie di buona qualità, anche se gli interventi contemporanei sono molto evidenti (ad esempio le finestre troppo ravvicinate) e, soprattutto nel caso del fienile, hanno fatto perdere completamente il tono "rurale", che si riconosce nella semplicità ed in un certo grado di imperfezione. Considerando quindi le ottime condizioni di manutenzione, anche per quanto riguardo lo spazio aperto di pertinenza, si prevedono interventi di mantenimento tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

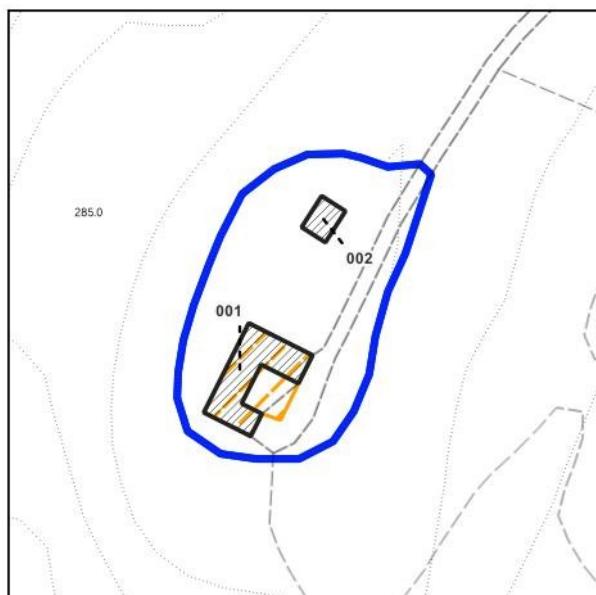
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 111 – Casa Leoncelli

Scheda rilievo n° 186



Estratto CTR – Scala 1:2.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevolissimo interesse per la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche assolutamente non ordinarie degli edifici, sia nell'impianto planivolumetrico, sia nella fattura delle spesse murature e dei dettagli costruttivi; l'immagine del luogo, nonostante la mole edificata sia piuttosto contenuta, è quasi quella di una rocca, tutta raccolta attorno allo spazio centrale della corte ed immersa nel bosco. Pertanto si prevede un complessivo intervento di recupero che ne assicuri la conservazione senza alterarne il carattere, permettendo un utilizzo contemporaneo adeguato; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: per quanto riguarda la vegetazione sono consentite opere di manutenzione e di ripulitura per quanto riguarda le superfici impermeabilizzate è, comunque, consentita anche la pavimentazione dell'area della corte.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA); è ammessa, previo specifico Piano di Recupero, la possibilità di ricostruzione del corpo disposto a sud-est che chiudeva quasi completamente la corte con la scala; L'edificio è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

Piano di Recupero

Norme transitorie:

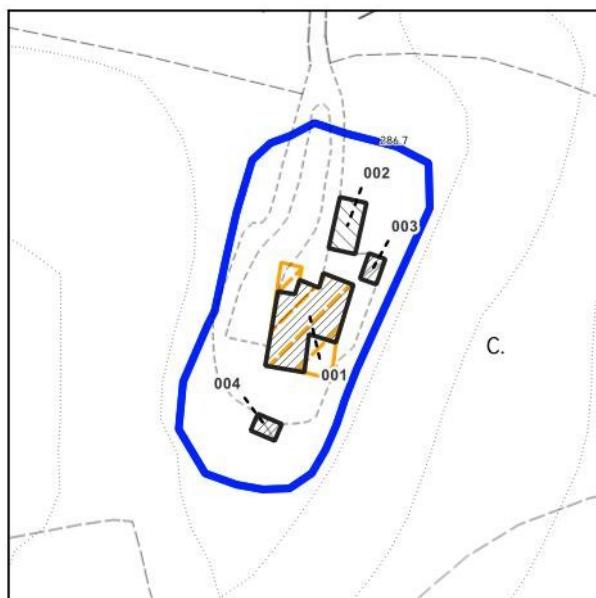
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

Scheda normativa

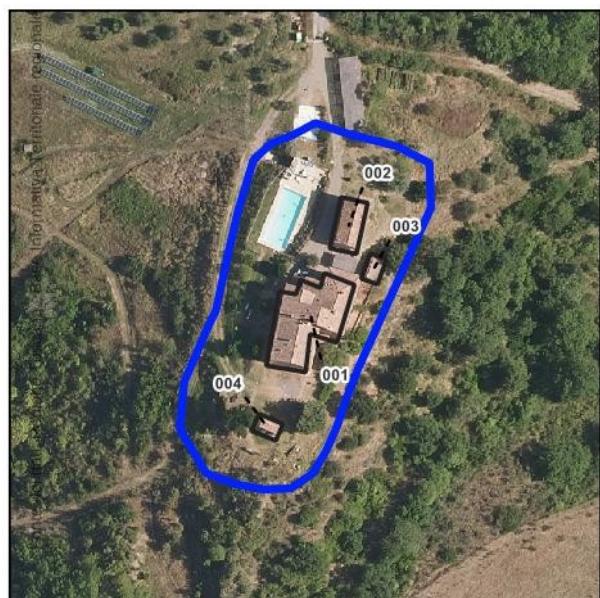
n° 112 – Casa Ortali

Scheda rilievo n° 185



Estratto CTR – Scala 1:2.000

Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la collocazione paesaggistica e per l'apertura visuale nonché per l'impianto complessivo e l'articolazione planivolumetrica della casa colonica; anche la sistemazione degli spazi aperti è piuttosto interessante e a suo modo singolare. Essendo stato già interamente recuperato, il nucleo potrà essere sottoposto ad interventi che ne continuino ad assicurare la conservazione ed il mantenimento, differenziando però la qualità dei singoli fabbricati. Per gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, sono ammesse solo opere di manutenzione, dovranno essere accuratamente conservati la "corte" lastricata e il muro di sostegno della strada.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: Palazzo Ortali).

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), con particolare tutela della loggia e del porticato sottostante; L'edificio è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), con eventuale modifica delle aperture già manomesse (nei prospetti verso la strada e verso la "corte");

edifici 003, 004: restauro (art. 29 NTA).

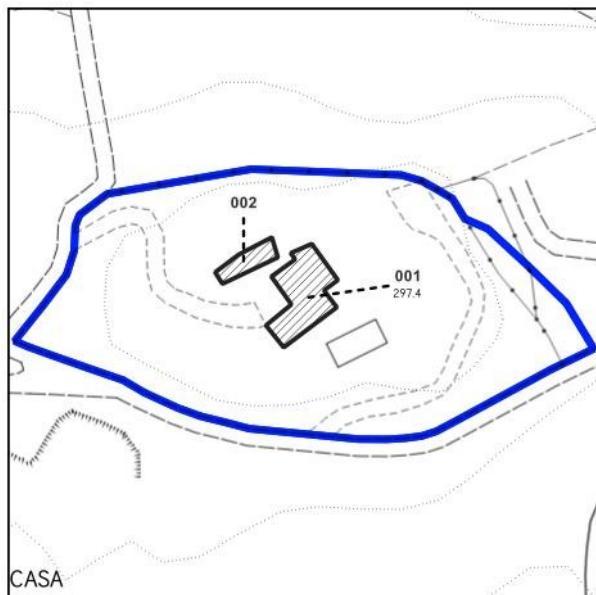
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 113 – Casa Pietrasanta

Scheda rilievo n° 178



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica dominante; gli edifici sono stati completamente recuperati e in parte ricostruiti visto che nei decenni scorsi si trovavano ormai quasi in condizione di ruderi: l'operazione si può ritenere sostanzialmente realizzata in modo corretto e con materiali e tecniche di buona qualità. Si prevede dunque la conservazione dello stato di fatto, per il giardino accuratamente sistemato, anche se molto differente dallo spazio di pertinenza di una casa colonica. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo la gronda decorata;

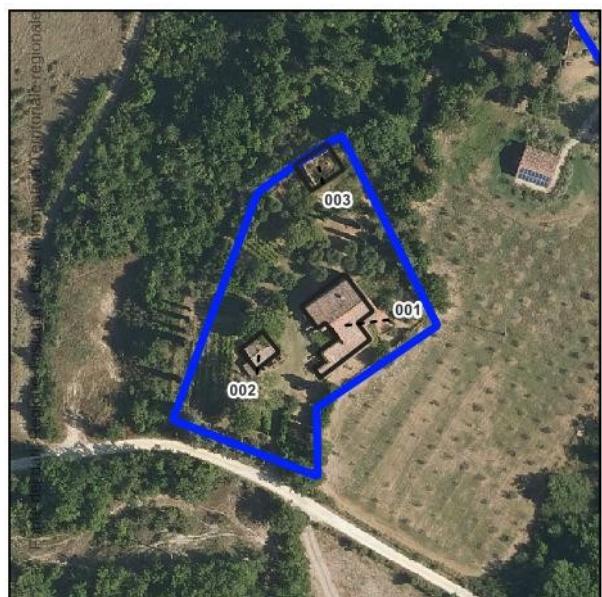
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 114 – Podere La Casetta

Scheda rilievo n° 100



Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta buoni motivi di interesse per la posizione e la conformazione volumetrica. Si prevede quindi un intervento di conservazione e di del recupero.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: non potrà essere alterato il trattamento dell'ambito introducendo elementi estranei al contesto rurale; si ammette la pavimentazione in cotto o in pietra dello spazio corrispondente all'attuale pergolato; per quanto riguarda il terrazzo sul retro si prescrive che eventuali elementi di protezione - parapetto - siano realizzati in muratura, si consente l'aggiunta di gradini - sempre in pietra - per la connessione diretta con lo spazio verde.
edifici 001 e 002: restauro (art. 29 NTA);
edificio 003: demolizione senza ricostruzione.

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 115 – Podere Timignano

Scheda rilievo n° 179



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico nonostante le alterazioni apportate, soprattutto per l'aggiunta di volumi non equivalenti per qualità di materiali e realizzazione a quella dell'insediamento originario.

Per gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si prevedono opere di mantenimento, senza notevole aumento delle superfici impermeabilizzate e senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo la gronda decorata; per i volumi aggiunti sul retro è ammesso un intervento di riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), utilizzando materiali e finiture coerenti al contesto e all'edificio principale, uniformando le altezze

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), impiegando materiali, tecnologie e finiture tradizionali e coerenti al contesto; è ammessa la chiusura delle aperture con serramenti adeguati e coerenti al contesto.

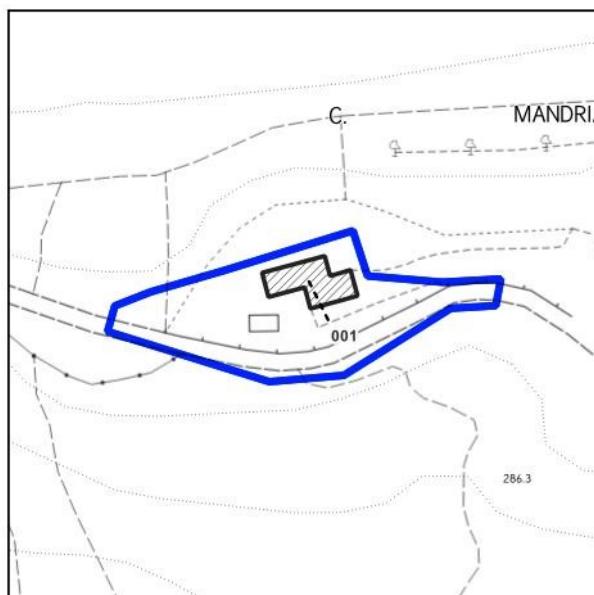
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 116 – Casa Mandria

Scheda rilievo n° 180



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e panoramica; l'unico edificio oggi esistente è l'esito di una serie interventi di ampliamento o trasformazione, tanto che risulta a questo punto impossibile e forse anche immotivato fare riferimento ad un presunto stato originario; si prevede quindi un intervento di mantenimento dello stato di fatto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: non potranno essere introdotti elementi estranei al contesto rurale e dovranno essere limitate le superfici pavimentate, è ammessa la pavimentazione della corte; il cipresso antico dovrà essere tutelato.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

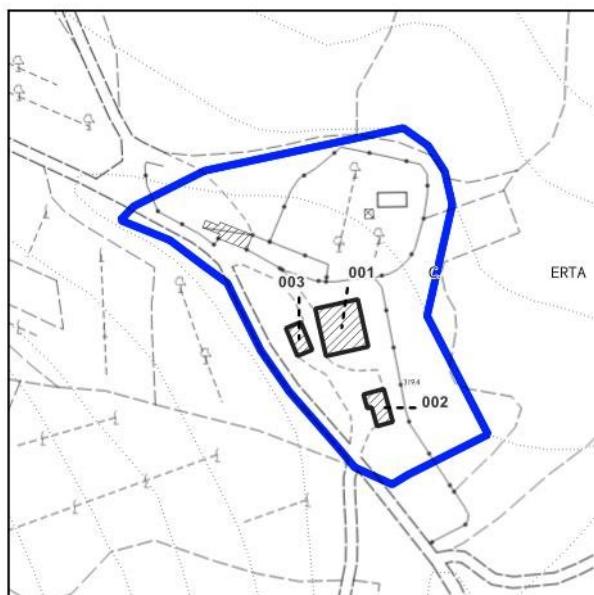
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

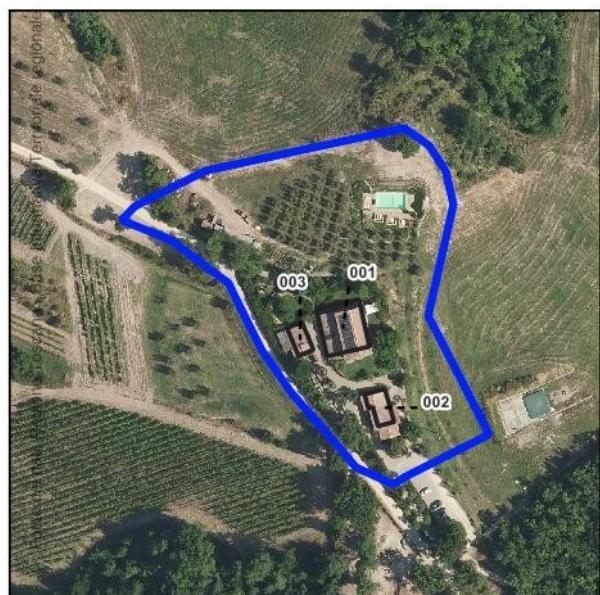
Scheda normativa

n° 117 – Casa Ertà

Scheda rilievo n° 181



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di rilievo dal punto di vista panoramico e per i caratteri degli elementi che lo compongono, sostanzialmente mantenuti nel rispetto dei materiali e delle forme originarie. Pertanto si prevede un intervento di conservazione esteso a tutti i fabbricati antichi ed agli spazi aperti, eliminando invece i capanni in lamiera e prevedendo un'idonea mascheratura per il deposito g.p.l.; Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: non potranno essere utilizzati schemi ed elementi estranei alla tradizione e al contesto rurale, e non potrà essere aumentata considerevolmente la superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA)

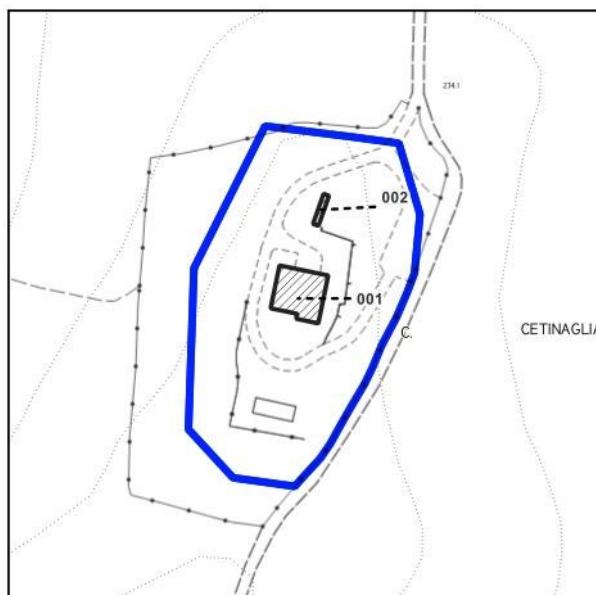
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

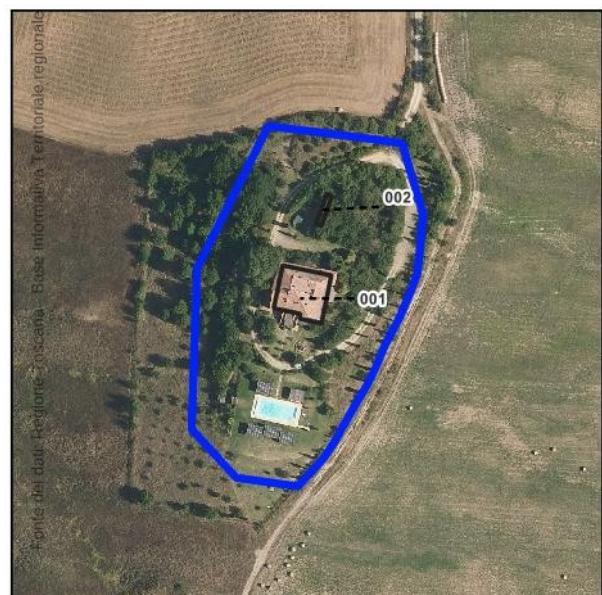
Scheda normativa

n° 118 – Casa Cetinaglia

Scheda rilievo n° 182



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante ed affascinante per la posizione panoramica e per i caratteri degli elementi che lo compongono, ma soprattutto per la rilevante mole dell'edificio principale che si staglia con forza in un contesto quasi piano connotato da rada vegetazione ma aperto verso il paesaggio collinare. Il complesso è stato già recuperato comprensivo della sistemazione dello spazio di pertinenza e la realizzazione di una piscina scoperta. edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), ripristinando le due scale perpendicolari alla facciata e mantenendo le doppie cornici in laterizio delle aperture;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), con possibilità di realizzazione di nuove aperture, secondo dimensioni e proporzioni tipiche dell'edilizia rurale.

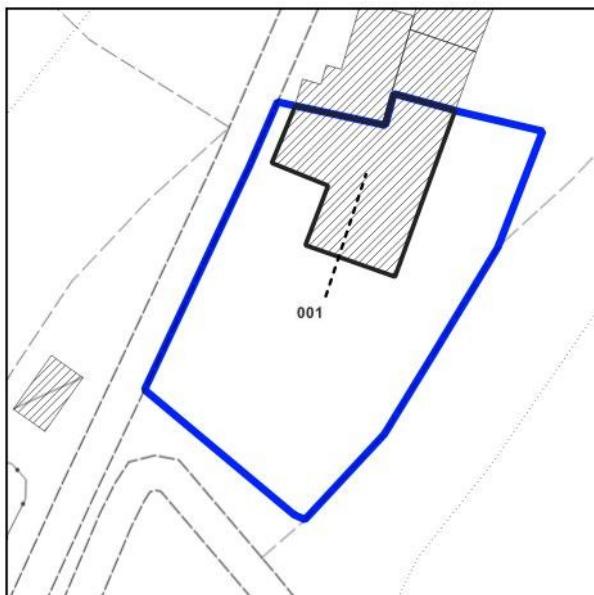
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 119 – Casa Catelli

Scheda rilievo n° 183



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante dal punto di vista panoramico e per l'impianto planimetrico. Purtroppo le condizioni nelle quali versa l'edificio rendono estremamente urgente un intervento rilevante di consolidamento e di risanamento. In considerazione della delicatezza del contesto e delle strutture superstiti, in gran parte da ricostruire, dovrà essere messo a punto un progetto complessivo di dettaglio volto al recupero complessivo dell'area. Il progetto di recupero, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico, potrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione critica dello stato dei luoghi e dell'analisi dei degradi, categorie di intervento maggiormente aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici, in modo da favorire l'effettivo recupero del bene e della sua conformazione e caratteristiche originarie. Dovrà, inoltre, definire con precisione la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

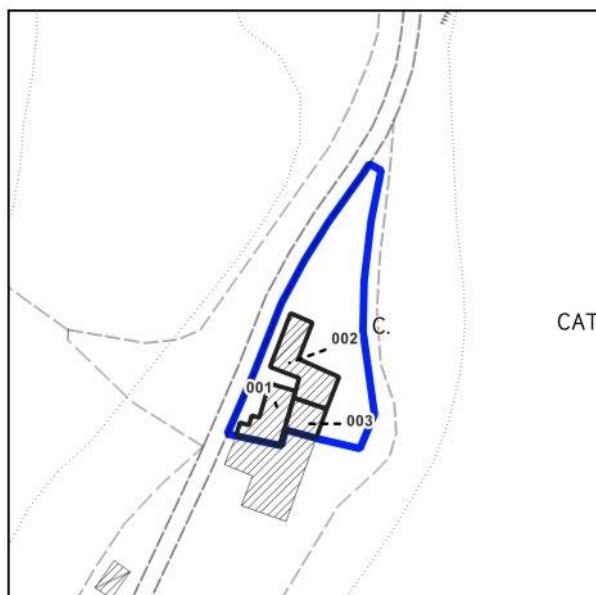
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 119bis – Casa Catelli II

Scheda rilievo n° 183



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante dal punto di vista panoramico e per l'impianto planimetrico. Parte dell'edificio ha già subito interventi di recupero non proprio rispettosi dei caratteri originari; si prevedono comunque interventi di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; viene ammesso il ripristino della sistemazione esterna (ripristino della conformazione dell'aia, delle strutture di contenimento e della pavimentazione in muratura e terra battuta originariamente presenti) previa dimostrazione, attraverso PUM della loro originaria preesistenza.

Edificio 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA). Sono ammessi interventi di ripristino delle strutture con il riallineamento delle strutture portanti e il ripristino del sistema delle aperture.

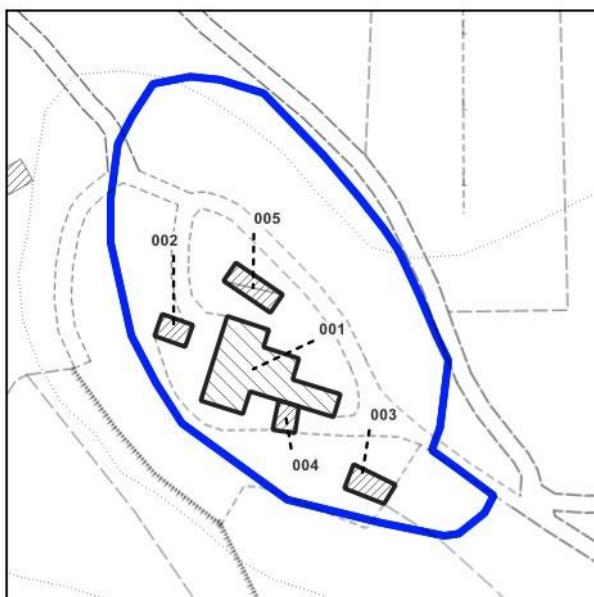
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 120 – Podere Mammellano

Scheda rilievo n° 146



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante sia per la posizione panoramica sia per l'impianto planivolumetrico in stretta relazione alla conformazione altimetrica del terreno e la notevole articolazione volumetrica della "mole" della casa colonica; si prevedono interventi di conservazione; per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: il manufatto della piscina, che costituisce l'elemento di forte impatto sull'ambito dovrà essere riqualificato lavorando in particolare sui materiali impiegati e con la vegetazione.

Edifici 001, 004, 005: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); non è ammessa la chiusura, del volume maggiore (tettoia);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo in particolare le cornici in laterizi delle aperture.

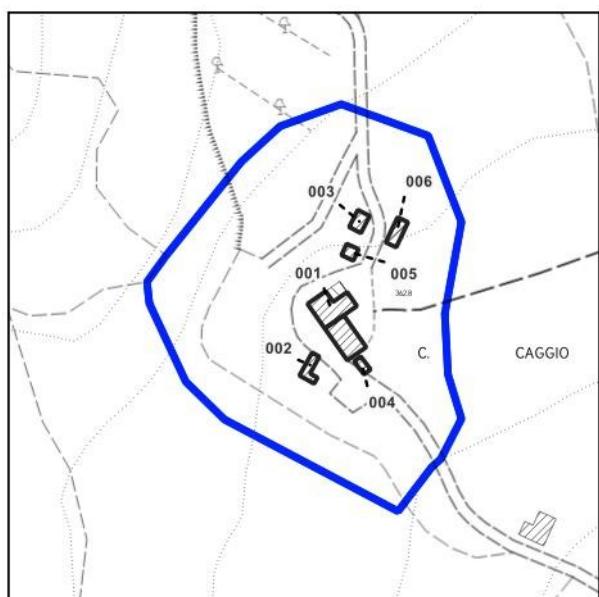
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 121 – Casa Caggio

Scheda rilievo n° 147



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione interessante ma è stato indiscriminatamente trasformato nelle successive operazioni di ampliamento e di ristrutturazione, dando luogo ad aggregato snaturato composto di elementi dissonanti e per di più degradato da una accozzaglia di baracche e tettoie più o meno precarie. Pertanto si prevedono interventi di riqualificazione che portino ad un insediamento più dignitoso con la demolizione di tutte le strutture precarie presenti. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non saranno consentiti rimodellamenti del pendio.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1. Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; dovrà essere tutelato il portico con la colonna in pietra; l'intervento dovrà in ogni caso avere l'obiettivo di conferire maggiore unitarietà e omogeneità al complesso, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali e delle finiture sostituendo le parti estranee alla tradizione locale; la tettoia in lamiera dovrà essere demolita;

edifici 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); è consentito l'adeguamento della altezza alle

normative vigenti.

edifici 005, 006: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

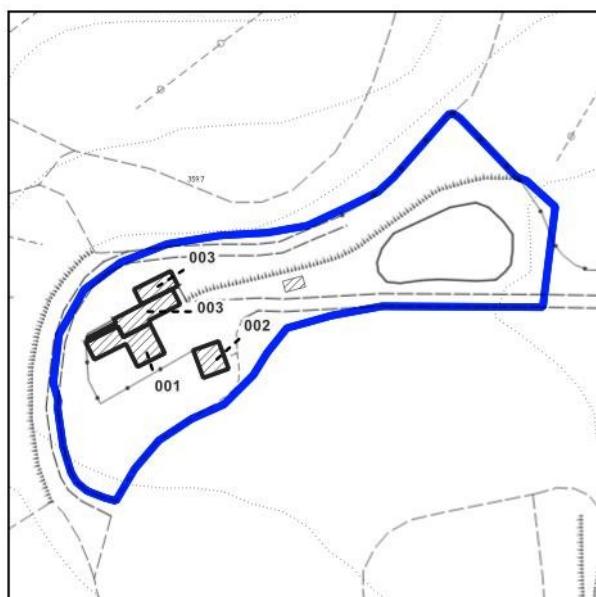
Modalità di attuazione:

intervento diretto

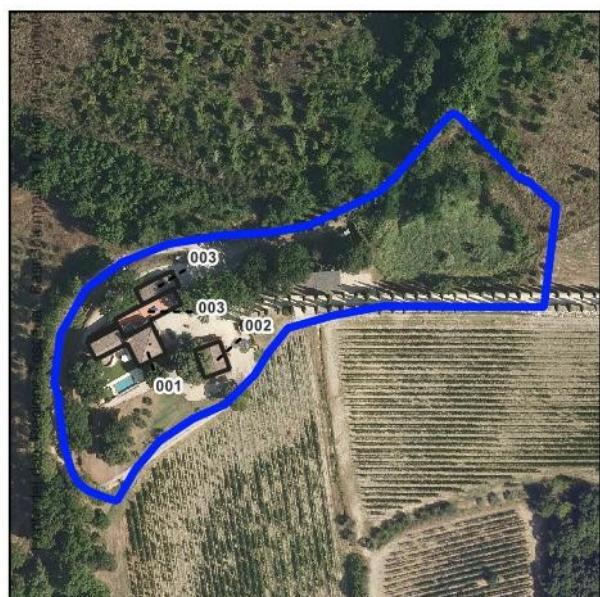
Scheda normativa

n° 122 – Casa Scaparsi

Scheda rilievo n° 189



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche della villa e per alcuni elementi nella sistemazione del suolo, come i filari alberati; le alterazioni ai fabbricati antichi e le ingenti aggiunte, anche contemporanee, benché spesso costituite da volumi seminterrati, solo apparentemente di minore impatto, hanno determinato forti modifiche all'andamento orografico del terreno e all'impianto planivolumetrico, anche perché privi dei connotati tipologici congruenti al contesto originario. Quindi si prevede di mantenere lo stato attuale con possibilità di parziale riqualificazione per alcuni fabbricati di scarso valore; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: con tutela assoluta delle alberature antiche senza ulteriore consistente aumento delle superfici impermeabilizzate.
edificio 001: restauro (art. 29 NTA) per il corpo a pianta quadrata della villa e conservazione (art. 30 NTA) per gli altri volumi più bassi giustapposti;
edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA).

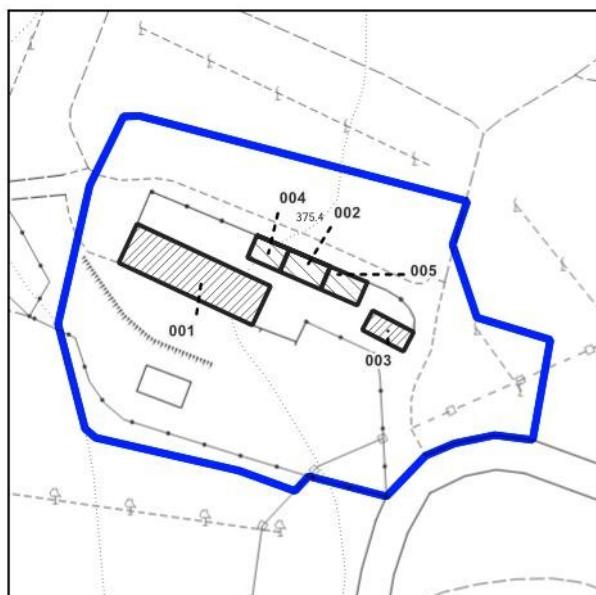
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 123 – Casa Stebbi

Scheda rilievo n° 192



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo costituiscono, di buona qualità e mantenuti in ottime condizioni; il recupero si può ritenere attuato in modo corretto e pertanto si prevedono esclusivamente interventi di conservazione. Questi si intendono riferiti evidentemente anche allo spazio di pertinenza, connotato contemporaneamente da semplicità e da raffinatezza di dettagli e di accostamenti, che non potranno essere alterati.

edifici 001, 002, 003, 004, 005: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 124 – Casa Caporignano

Scheda rilievo n° 215



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, connotato da volumi piuttosto bassi ma di dimensione abbastanza consistente disposti in cima al poggio e dalla sequenza di spazi chiusi ed aperti formata dai fabbricati, dalla corte, dal pergolato e dal giardino. Essendo stato già completamente recuperato, si prevede un intervento di conservazione e mantenimento dello stato attuale.

Per la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sono ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi vegetali estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA), senza alterazioni alla copertura e in particolare alla minima sporgenza della gronda.

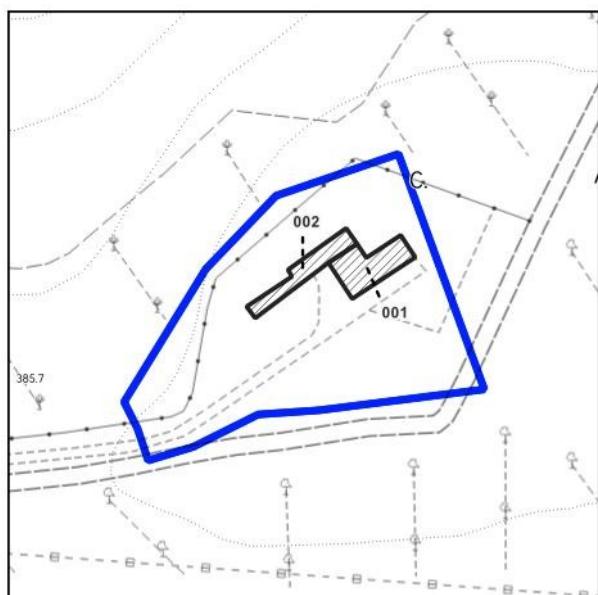
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

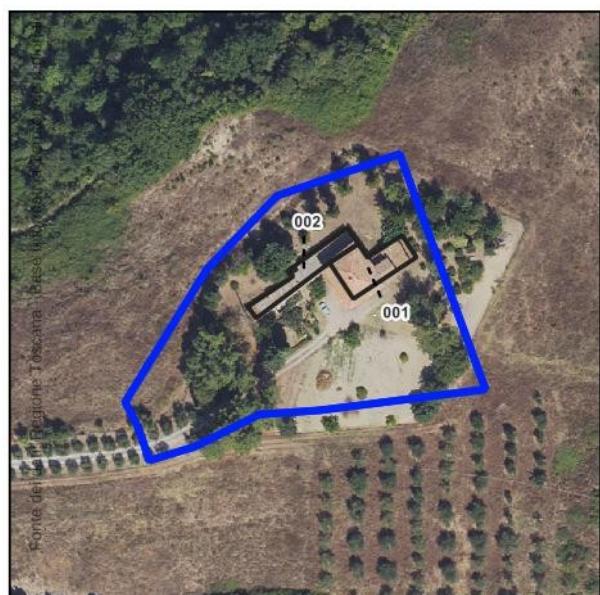
Scheda normativa

n° 125 – Casa Alpicello

Scheda rilievo n° 188



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto negli annessi, recuperati, nel complesso, in maniera abbastanza rispettosa e corretta. Pertanto si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale.

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e, in particolare, il mantenimento del bosco di pini; non sarà ammesso l'aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA).

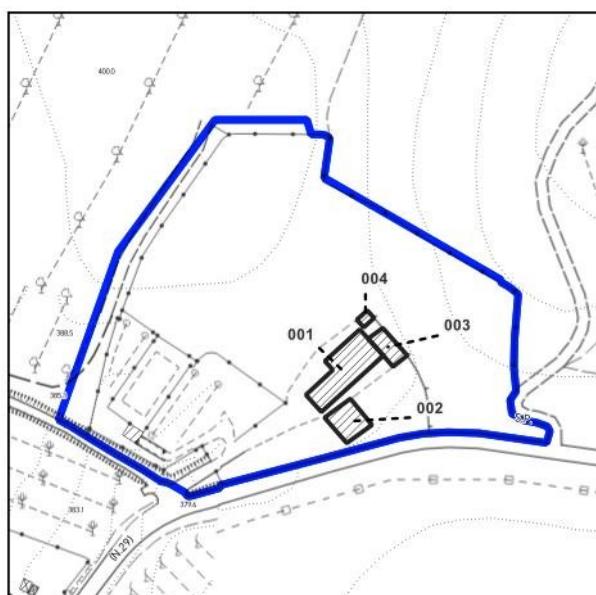
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

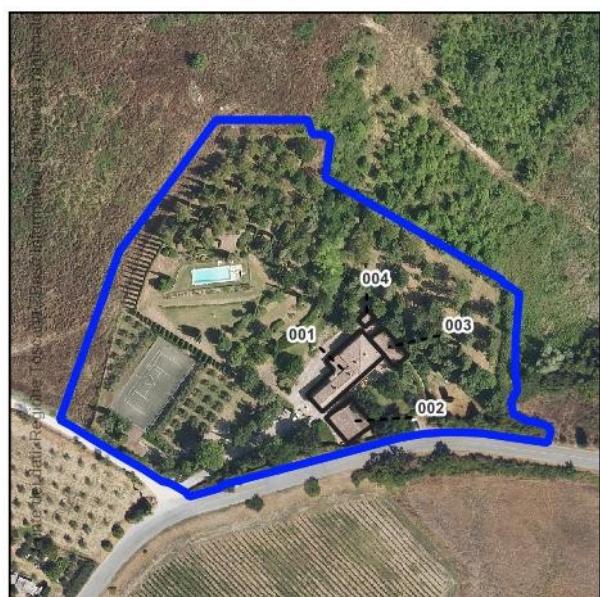
Scheda normativa

n° 126 – Podere Casini

Scheda rilievo n° 187



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la collocazione paesaggistica e interessante per l'impianto planivolumetrico che dà luogo a spazi molto diversificati, da quelli quasi imponenti del fronte principale della casa a quelli minimi e racchiusi, sul retro, tra l'edificio principale e i piccoli volumi della cappella e degli annessi. Gli spazi di pertinenza sono stati sistematati mediante la realizzazione di un piccolo parco. Essendo stato già interamente recuperato, si prevedono interventi che ne continuino ad assicurare il mantenimento. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e, in particolare, non sarà ammesso l'aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003 e 004: conservazione (art. 30 NTA).

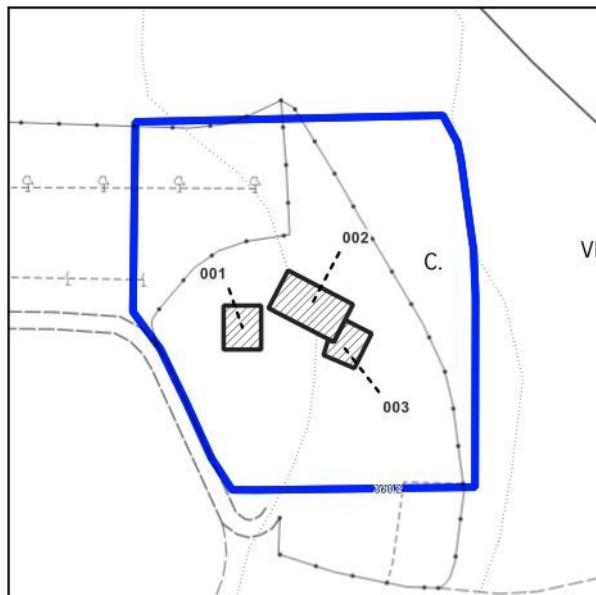
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 127 – Casa Vignavecchia

Scheda rilievo n° 214



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, recuperati in maniera complessivamente corretta; ciò che contraddistingue il luogo è la linearità dei volumi rispetto ad un contesto abbastanza aperto e scarno. Pertanto si prevedono solo interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale, comprendendo anche gli spazi di pertinenza; non sarà dunque ammesso l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate.

Edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA)

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 128 – Podere S. Lorenzo

Scheda rilievo n° 213



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è costituito da due aggregati molto eterogenei anche dal punto di vista del grado di alterazione introdotto attraverso i precedenti interventi di ristrutturazione e di ampliamento; pertanto si prevede il recupero della casa, che sostanzialmente ha mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie, conservando totalmente i manufatti esistenti, mentre per il nucleo rurale non si ritiene coerente vincolare gli interventi alla sola conservazione. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e, in particolare, non sarà ammesso l'aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 003 e 004: restauro (art. 29 NTA);

edificio 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA).

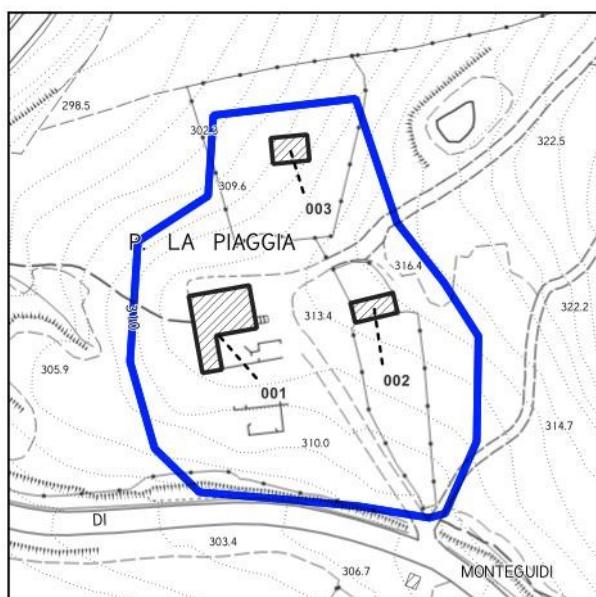
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 129 – Casa Piaggia

Scheda rilievo n° 212



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il valore del nucleo consiste soprattutto nella posizione panoramica e nella conformazione dell'edificato, connotato da volumi lineari ma di dimensioni non irrilevanti. Si prevede quindi un intervento di recupero complessivo. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: dovrà essere mantenuto il carattere spoglio e brullo dell'ambito e non potrà essere alterato sensibilmente il rapporto di impermeabilizzazione attuale, è ammessa la pavimentazione della corte aperta, compresa tra i lati interni della L (ed. 001) e i resti dell'annesso – (che dovranno essere rimossi) fino alla scala di accesso al piano superiore dove è ammessa la pavimentazione in pietra o cotto.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA).

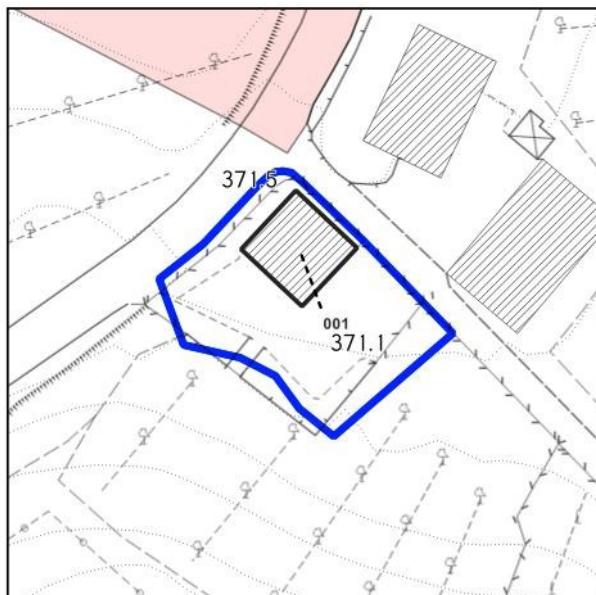
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 130 – Podere La Capannina II

Scheda rilievo n° 216



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'edificio esistente e il suo spazio di pertinenza hanno oggi perso quasi completamente i caratteri rurali tradizionali un tempo forse presenti, nonostante il permanere della muratura in pietra e laterizio e la finitura faccia a vista; le alterazioni apportate alle aperture e alla copertura e gli elementi di recinzione lo fanno assimilare piuttosto alla tipologia del villino isolato su lotto.

Il complesso ricade in parte all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.
edificio 001: conservazione (art.30 NTA).

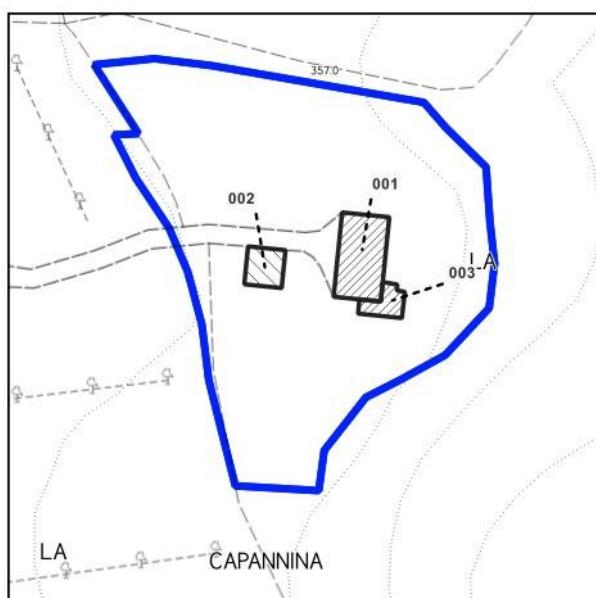
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 131 – Podere La Casa

Scheda rilievo n° 217



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, fattori strettamente correlati l'uno all'altro. La recente operazione di recupero della casa colonica è di buona qualità ed ha cercato anche di rendere maggiormente omogenea al nucleo antico la parte aggiunta successivamente. Pertanto si prevede un intervento di conservazione da estendersi anche al fienile ed ai piccoli volumi a questo uniti. Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme mettendo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento come originariamente presente sul prospetto ovest anche invertendo la rampa in modo da non interferire con le aperture del piano terra;

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

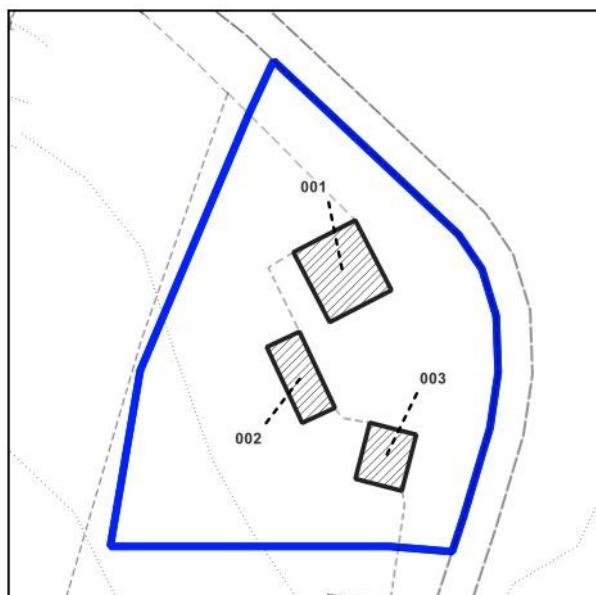
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

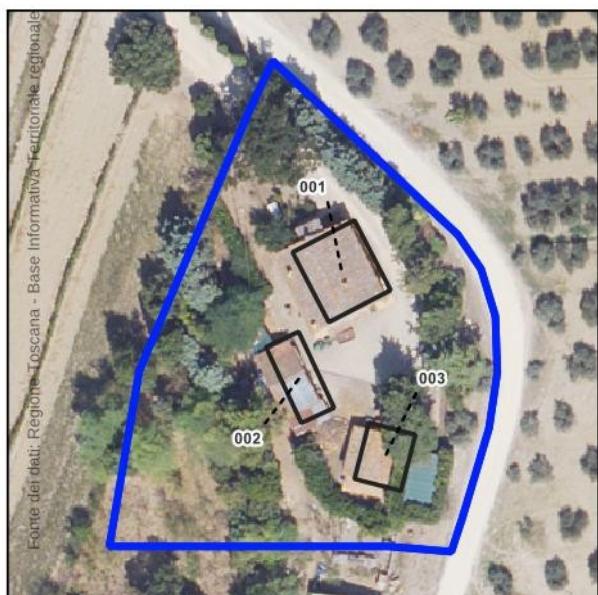
Scheda normativa

n° 132 – Podere La Capannina I

Scheda rilievo n° 220



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per alcuni degli elementi che lo compongono, in buone condizioni anche grazie a precedenti opere di recupero, oltre che di ampliamento. Pertanto si prevedono sostanzialmente interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale.

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) con rimozione della pensilina in onduline;

edificio 002: riqualificazione di tipo 3 (art. 301 comma 5 NTA) con demolizione e ricostruzione del volume precario addossato alla carraia utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio originario;

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA)

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

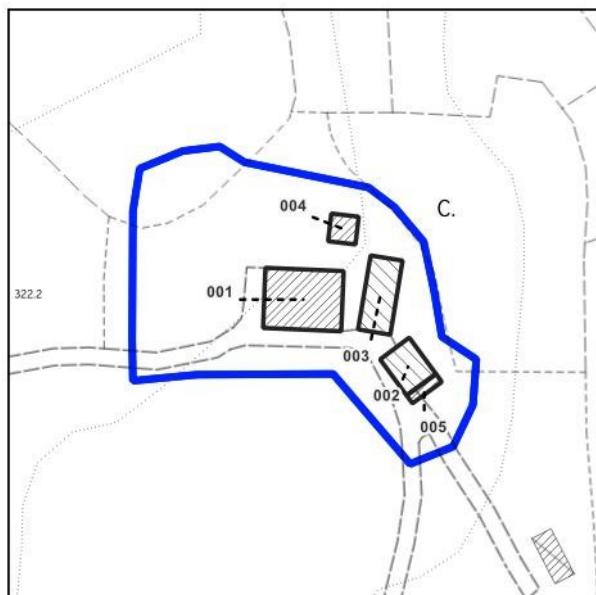
Scheda normativa

n° 133 – Podere Fossato

Scheda rilievo n° 224



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è piuttosto interessante per la collocazione paesaggistica e panoramica e per l'impianto planivolumetrico che sfrutta abilmente e valorizza la conformazione altimetrica del terreno e anche per le caratteristiche dei singoli manufatti che, nonostante alcune parziali alterazioni dovute ad interventi passati, sono stati in sostanza conservati in modo sufficiente.

L'insediamento poderale di Fossato è presente nel Catasto Generale della Toscana del 1820 limitatamente all'edificio 001. In seguito, nella prima metà del Novecento, sono stati realizzati gli altri corpi di fabbrica

Gli interventi edilizi devono essere adeguati all'uso ma coerenti con la salvaguardia del valore storico documentale, specifico del compendio edilizio.

Pertanto, qualsiasi intervento che ecceda interventi di tipo M1 (art. 25.1 delle NTA) dovrà essere preceduto da una relazione storico critica che verifichi la compatibilità delle opere con gli "Elementi rilevanti" come individuati nella scheda di rilievo n. 224 o come risultanti da un approfondimento storico dell'insediamento e dei manufatti.

La relazione storico critica dovrà contenere, limitatamente all'oggetto dell'intervento, l'epoca di costruzione e l'evidenziazione degli elementi tipologici e architettonici di valore storico e documentale.

Pertanto si prevedono interventi di conservazione e manutenzione dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è ammessa la pavimentazione della piccola aia accanto all'edificio 004.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con eventuale rifacimento dell'ampliamento/superfetazione della scala a valle in modo da rendere omogeneo e unitario il volume addossato al fronte (la copertura potrà essere rifatta prolungando la falda del tetto della casa); dovranno essere tutelati l'arco a tutto sesto della carraia e le canne fumarie esistenti;

edifici 002, 003, 004, 005: interventi di riqualificazione di tipo 2 rq2 (art. 31.4 NTA), dovranno essere salvaguardati gli elementi di valore in particolare le aperture con arco a tutto sesto e cornice in mattoni, e le schermature in laterizio modificandone eventualmente il loro disegno.

Modalità di attuazione:

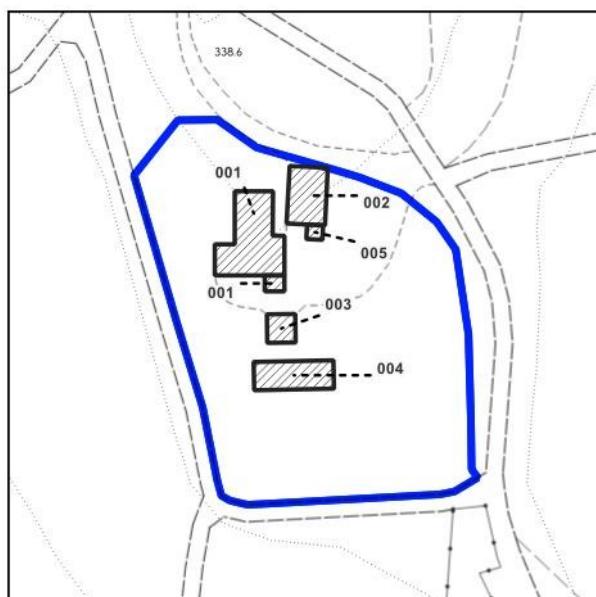
intervento diretto.



Scheda normativa

n° 134 – Podere Peschiera

Scheda rilievo n° 223



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere e il suo ambito presentano motivi di interesse per gli elementi costitutivi e per i loro caratteri; essendo già stato attuato un recupero complessivo e trovandosi in ottime condizioni di mantenimento, si prevedono interventi limitati alla conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; in particolare si prescrive di non alterare l'assetto adatto al luogo ed equilibrato del giardino, specificatamente escludendo l'individuazione di nuovi percorsi. edifici 001,002, 003, 004, 005: conservazione (art. 30 NTA);

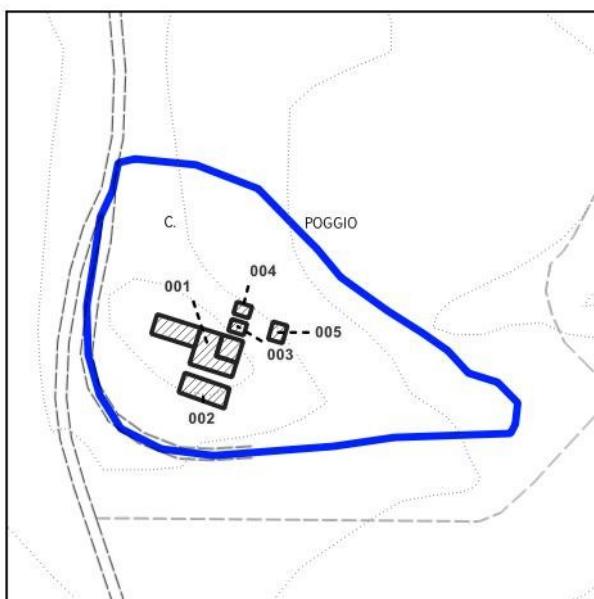
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

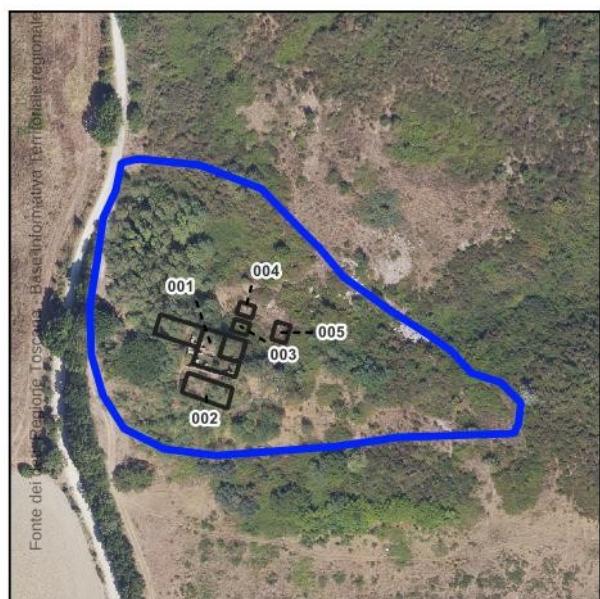
Scheda normativa

n° 135 – Casa Poggio ai Gessi

Scheda rilievo n° 229



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito costituisce un *unicum* nel paesaggio di Casole per l'impatto molto forte della conformazione attuale del suolo, causata dalle alterazioni apportate negli scavi della cava attiva fino a pochi anni orsono, con la quale i resti dell'insediamento edificato sembrano intrattenere un rapporto di delicatissimo equilibrio, ogni giorno più compromesso dall'instabilità del suolo. La posizione panoramica e le caratteristiche dell'impianto planivolumetrico mantengono comunque notevoli elementi di interesse e di fascino, in parte dovuto alla singolarità e al "degrado" stessi del luogo.

Il complesso edilizio storico attualmente è in stato di rudere. Faceva parte di un'area di cava di alabastro attiva fino al 2001 e oggi dismessa dopo l'intervento di recupero ambientale concluso nel giugno 2001 ed eseguito ai sensi della L.R. n. 36/1980.

Il ripristino ambientale eseguito ha consentito la formazione di una copertura vegetale dell'area ma il crinale originario è stato irrimediabilmente ridotto.

L'insediamento è composto da due edifici principali, uno già esistente al 1820 (Catasto Leopoldino) e l'altro databile ad inizio Novecento.

Si propone pertanto la messa a punto di un progetto di recupero edilizio - e soprattutto - ambientale.

Tutte le indicazioni e le prescrizioni dovranno in ogni caso essere verificate alla luce di approfonditi studi ed analisi prioritariamente rivolti a valutare gli interventi dal punto di vista della fattibilità geologica, previa elaborazione di un rilievo quotato di dettaglio e aggiornato specifico per l'ambito.

Al fine di salvaguardare i manufatti esistenti nonché recuperare e valorizzare l'ambiente circostante dovrà essere posta, attraverso un progetto organico che preveda anche la rimodellazione morfologica dell'area, particolare cura al mantenimento e alla protezione dell'erosione dei versanti più acclivi.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovrà essere messo a punto, per l'intera area, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, che dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale e appartenenti alla tradizione rurale, salvaguardando, comunque, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti.

edificio 001: ricostruzione del volume preesistente nel rispetto degli originari caratteri tipologici e morfologici, delle quantità (volume, altezza, superficie netta); i materiali ancora presenti dovranno essere riutilizzati per quanto possibile. Prevalente dovrà essere la messa in sicurezza dei versanti pressoché verticali esistenti sui lati nord, nord-est e sud oggetto di precedenti escavazioni. L'eventuale spostamento del sedime dell'edificio 001, solo se necessario per motivi statici e/o geomorfologici, dovrà avvenire sulla base di dettagliati studi geologici.

Edifici 002, 003, 004, 005: demolizione dei ruderii superstiti. Il recupero delle volumetrie degli edifici 002, 003, 004, 005 potrà essere accorpato all'edificio principale (001).

Modalità di attuazione:

Piano di Recupero.

Norme transitorie:

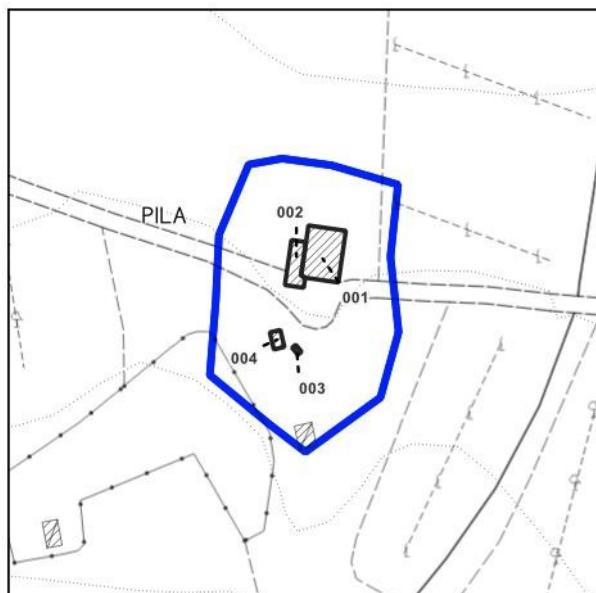
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

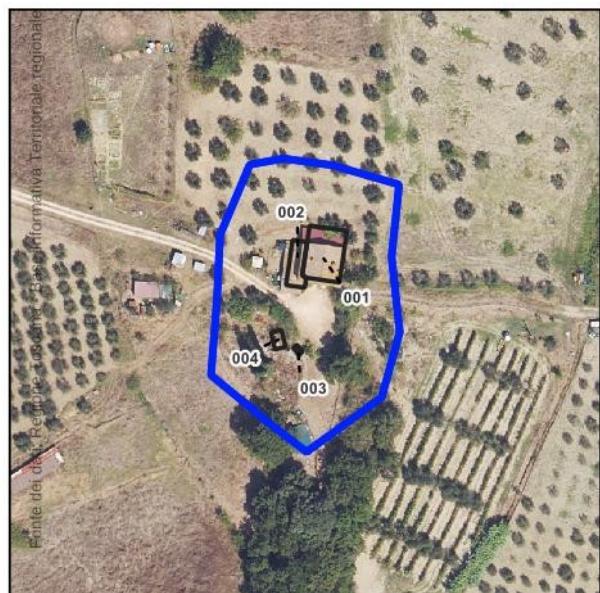
Scheda normativa

n° 136 – Podere Pila o S. Giulia

Scheda rilievo n° 219



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito non presenta eccezionali valori edilizi o paesistici, visti anche gli interventi già operati sui fabbricati e sugli spazi di pertinenza. Si prevede pertanto in sostanza la conservazione dell'impianto esistente.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza aumentare considerevolmente la superficie di suolo impermeabilizzata.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1. L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 003, 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

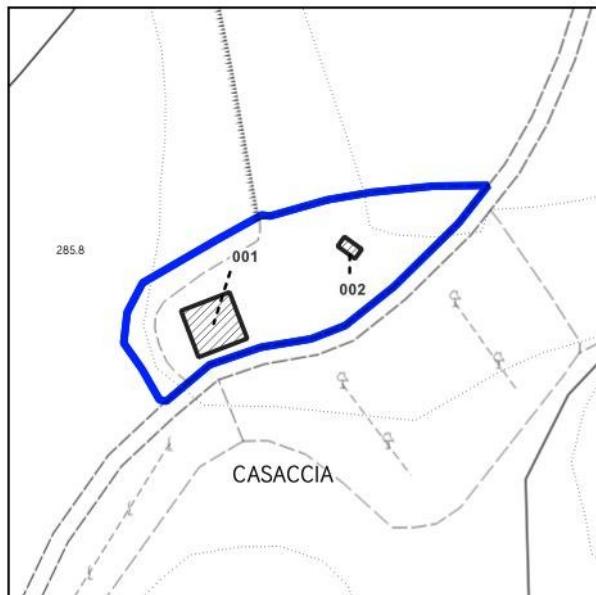
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 137 – Podere Casaccia

Scheda rilievo n° 222



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito non presenta eccezionali valori edilizi o paesistici, ma si presta ad un riuso contemporaneo, purché siano attuate le opportune misure di consolidamento e di risanamento della struttura. Dovrà pertanto essere messo a punto un progetto unitario che esalti i caratteri ambientali del luogo e riqualifichi gli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1. È ammessa la ricostruzione della porzione crollata, che dovrà avvenire utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio esistente.

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

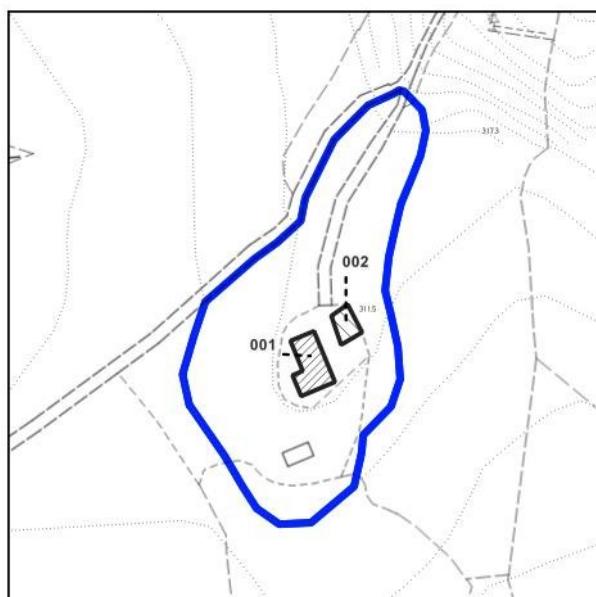
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 138 – Casa Olivuzzo

Scheda rilievo n° 218



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole bellezza per la collocazione paesaggistica e panoramica e per l'impianto planivolumetrico, sebbene alterato anche se in modo non irrimediabile da consistenti ampliamenti realizzati in passato; pertanto si prevede un intervento di conservazione che non comprometta l'equilibrio instaurato tra l'insediamento e il luogo.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

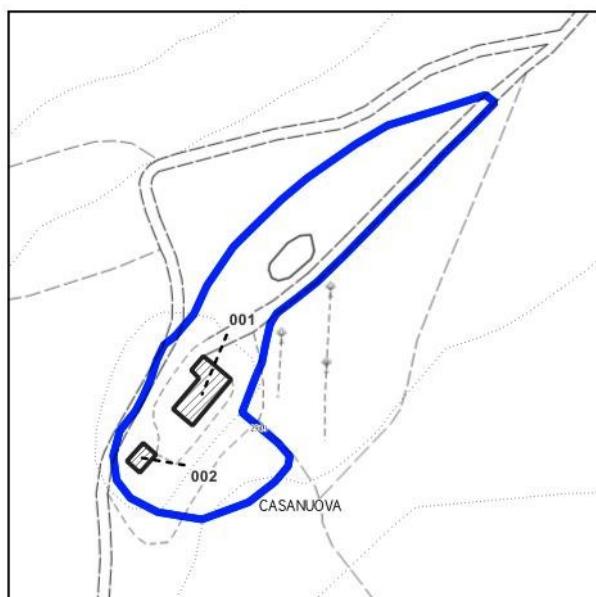
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 139 – Podere Casanuova

Scheda rilievo n° 221



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, connotato da una serie di volumi allungati di altezze diverse disposti parallelamente in cima al poggio; ciò determina in particolare una notevole articolazione volumetrica sul fronte rivolto verso ovest, mentre il prospetto opposto è piuttosto compatto, anche per la presenza più limitata di aperture. Essendo stato già completamente recuperato, si prevede un intervento di conservazione e mantenimento dello stato attuale, esteso anche allo spazio aperto di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sono ammessi l'introduzione di nuove consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi vegetali estranei al contesto rurale. edificio 001 ,002: conservazione (art. 30 NTA);

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 140 – Casa Piettori

Scheda rilievo n° 225



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento ha origini antiche ed è rappresentato nelle mappe del Catasto Generale Toscano (Catasto Leopoldino) del 1820.

L'edificio, con l'area di pertinenza e il terreno agricolo a questi legato da vincolo di reciprocità, costituiscono l'UTE 04 del PAPMAA (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) approvato con DCG del 9 ottobre 2019 e convenzionato il 3 agosto 2020 che disciplina le trasformazioni edilizie.

Sono ammessi gli interventi previsti dal PAPMAA approvato con DCG del 9 ottobre 2019 e convenzionato il 3 agosto 2020

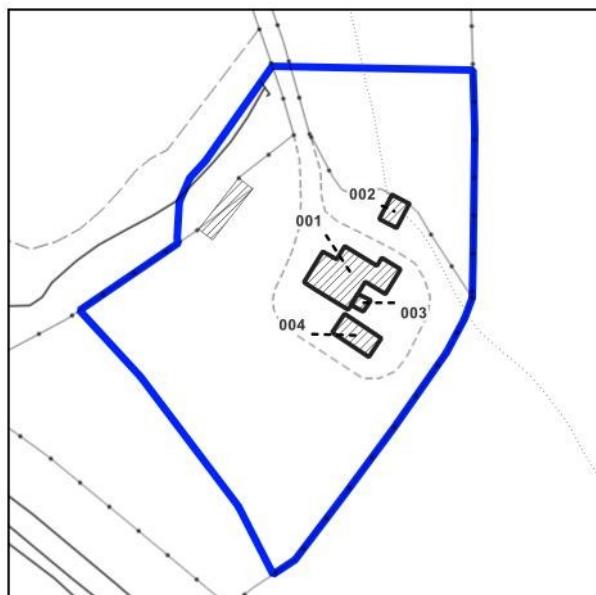
Modalità di attuazione:

PAPMAA vigente e intervento diretto.

Scheda normativa

n° 141 – Mulino di Piettorri

Scheda rilievo n° 226



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento ha origini antiche ed è rappresentato nelle mappe del Catasto Generale Toscano (Catasto Leopoldino) del 1820.

L'edificio, con l'area di pertinenza e il terreno agricolo a questi legato da vincolo di reciprocità, costituiscono l'UTE 05 del PAPMAA (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) approvato con DCG del 9 ottobre 2019 e convenzionato il 3 agosto 2020 che disciplina le trasformazioni edilizie.

Sono ammessi gli interventi previsti dal PAPMAA approvato con DCG del 9 ottobre 2019 e convenzionato il 3 agosto 2020

Modalità di attuazione:

PAPMAA vigente e intervento diretto.

Scheda normativa

n° 142 – Podere Giovannelli

Scheda rilievo n° 227



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è abbastanza interessante per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche dell'edificio secondario, molto ricorrenti nell'edilizia rurale locale ma di buona fattura. Si prevedono quindi interventi di mantenimento della conformazione attuale e di conservazione degli elementi migliori e meno trasformati da opere precedenti; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle NTA;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); le arcate della carraia non potranno in nessun caso essere chiuse.

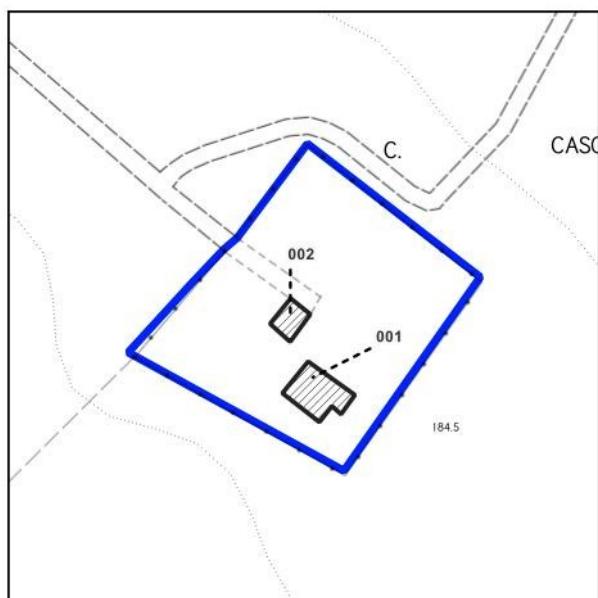
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 143 – Casa Casotto

Scheda rilievo n° 228



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per l'apertura panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli edifici, che sono stati conservati in modo sufficientemente coerente all'impianto originario; la composizione che ne deriva, anche nei prospetti, risulta equilibrata. Pertanto si prevedono interventi di conservazione. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: non sono consentiti aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con particolare salvaguardia del volume della scala esterna e del forno; edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); le arcate potranno essere chiuse utilizzando infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi ma nello stesso tempo non alterare il rapporto tra pieni e vuoti; è ammesso l'adeguamento dell'altezza minima necessaria al fine dell'abitabilità per il corpo degli stalli - purché ciò non comporti modifiche ai grigliati delle aperture del fienile -, mantenendo falda unica e pendenza attuale, e impiegando materiali omogenei a quelli esistenti; dovrà essere conservato il recinto.

È, inoltre, ammesso l'inserimento di infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi

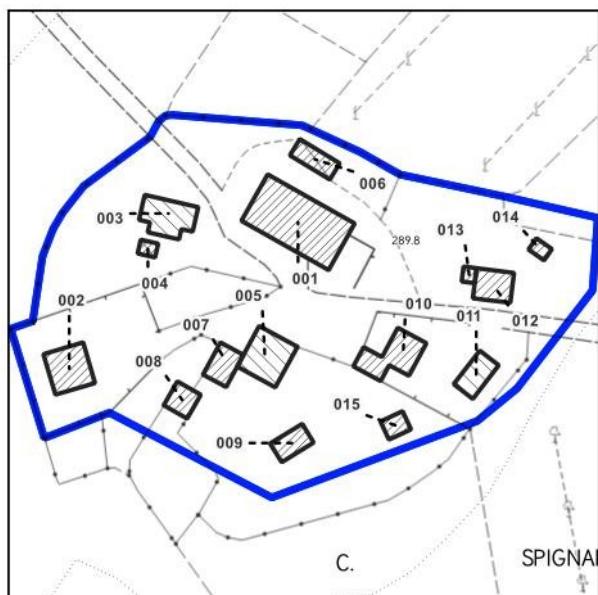
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 144 – Casa Spignano

Scheda rilievo n° 092



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione panoramica molto bella e possiede ancora qualche elemento di rilevante interesse architettonico, come il fienile disposto di fronte alla casa, nonostante pesanti interventi di ristrutturazione e l'aggiunta di numerosi fabbricati secondari in assenza di un impianto chiaro e funzionale. Il nucleo necessita, pertanto, di un intervento radicale di recupero e riqualificazione consistente innanzitutto nella eliminazione di tutti gli elementi che creano degrado (strutture precarie, superfetazioni, ecc.) e nella messa a punto di un disegno organico e coerente al contesto rurale anche attraverso un'adeguata sistemazione degli spazi aperti di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con materiali e finiture tradizionali e soprattutto omogenee per l'intero fabbricato; l'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; le baracche addossate sul lato est dovranno essere rimosse;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle NTA;

edificio 003: interventi di riqualificazione di tipi 3 (art. 31 comma 5 delle NTA);

edificio 004: demolizione con recupero in aggiunta allo 003;
edificio 005: restauro (art. 29 NTA);
edifici 006, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 007: demolizione senza ricostruzione.

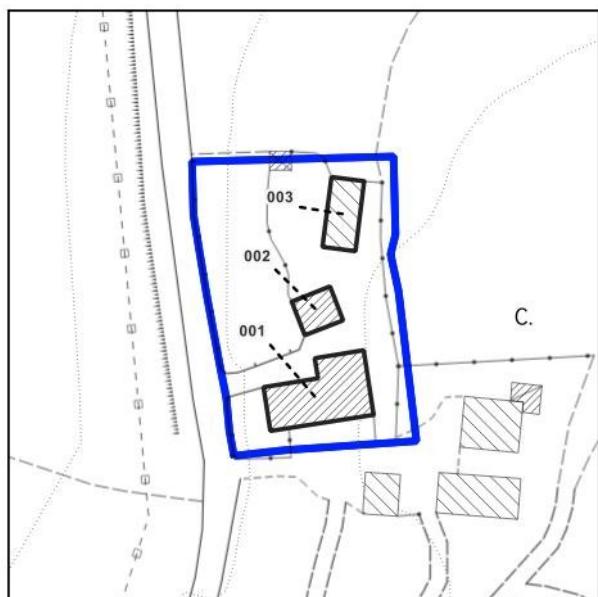
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 145 – Casa S. Giovacchino

Scheda rilievo n° 093



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti sia nell'alterazione dell'edificio originario sia nell'aggiunta di nuovi manufatti che nulla hanno a che fare con il luogo e con i caratteri del podere. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero e riqualificazione con l'obiettivo prioritario di risanare le situazioni causa di maggiore degrado. Anche per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza però utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); le strutture precarie (autorimessa e tettoia) realizzate sul lato est dovranno essere rimosse; l'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edifici 002, 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale e dovranno essere eliminate le superfetazioni in lamiera.

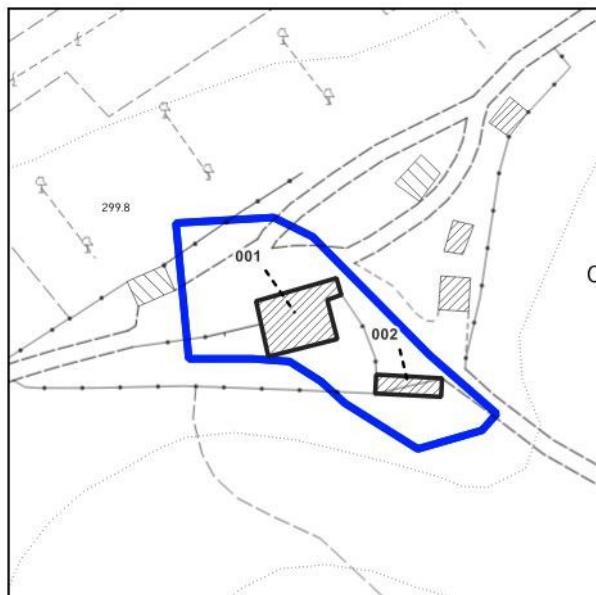
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

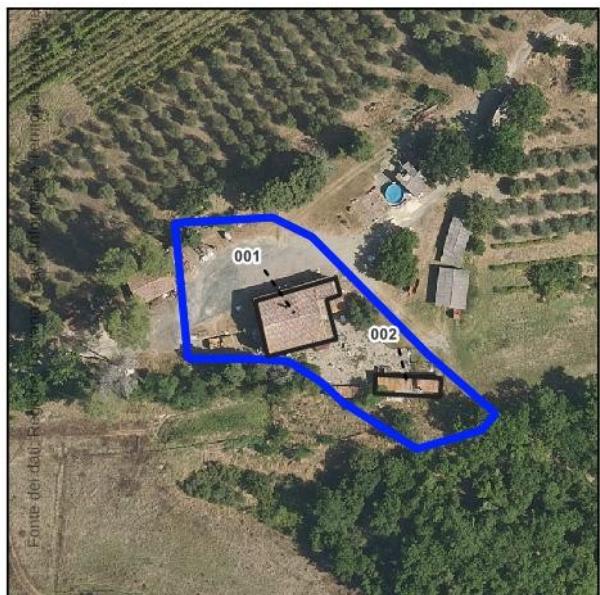
Scheda normativa

n° 146 – Podere Vepri

Scheda rilievo n° 142



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il valore del nucleo consiste quasi esclusivamente nella posizione panoramica e nella conformazione volumetrica aderente all'andamento del pendio del corpo principale; il podere infatti ha subito vari interventi di ampliamento e di rimaneggiamento e di conseguenza l'assetto attuale poco conserva di quello originario. Si prevede quindi la possibilità di un intervento di recupero complessivo, con l'obiettivo di tutelare quanto ancora è ragionevole preservare in tutti i suoi elementi costitutivi. Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e dovrà essere predisposto un progetto che, attribuendo una definizione a ciascuna parte, assicuri maggiore qualità all'ambito, oggi in generale abbastanza degradato per la scarsa manutenzione e l'incuria.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); l'intero edificio potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; il volume ad un solo livello adiacente al fienile nel corpo principale potrà essere demolito e ricostruito purché, per la sua ricostruzione, vengano utilizzati materiali e finiture tradizionali;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 147 – Casa Monterotondo

Scheda rilievo n° 144



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.12 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.12 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 147bis – Casa Monterotondo – S. Caterina

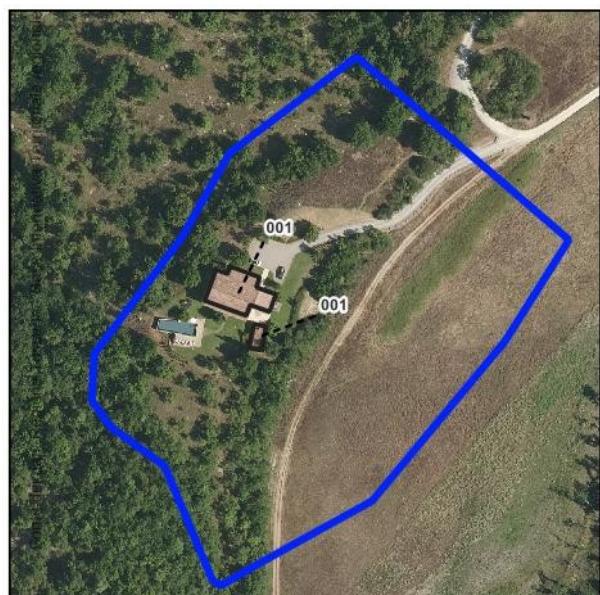
Scheda rilievo n° 144



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.13 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.13 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

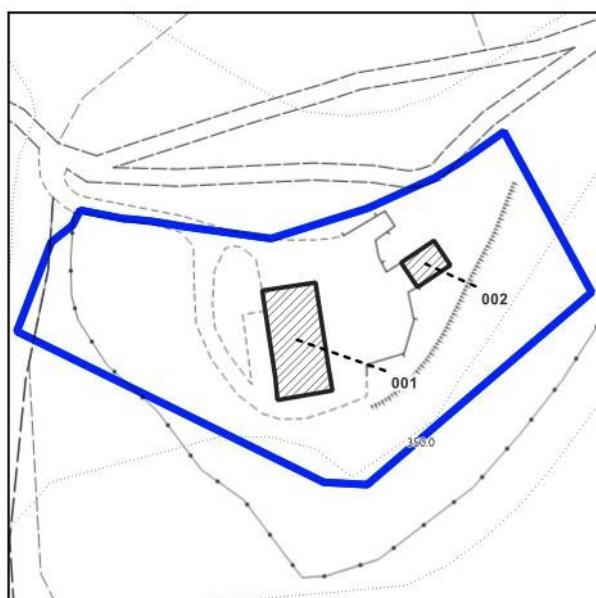
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 148 – Casa Cantona – San Pietro

Scheda rilievo n° 141



Estratto CTR – Scalma 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scalma 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è dotato di notevole interesse soprattutto per la splendida posizione panoramica e per i caratteri e l'imponenza dell'edificio principale ed è stato già oggetto di un complessivo progetto di recupero.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: è ammessa la realizzazione di pergolati con struttura leggera in metallo o in legno collocati in adiacenza o in prossimità degli edifici. Non è consentita l'aggiunta di tettoie a protezione degli ingressi.
edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA).

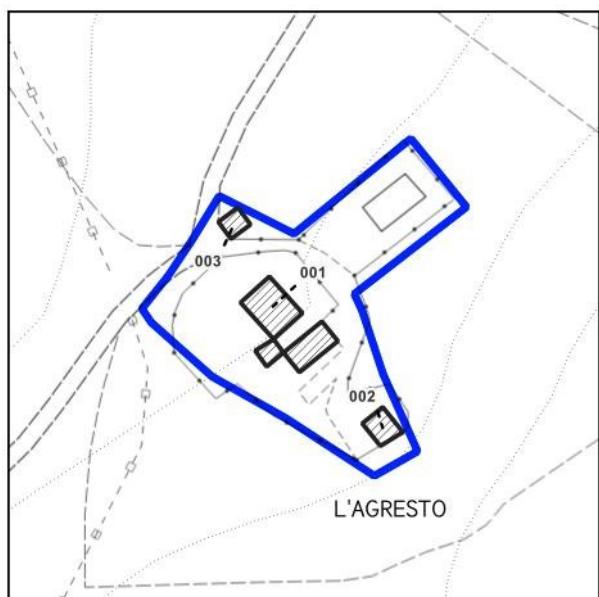
Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

Scheda normativa

n° 149 – Podere L'Agresto

Scheda rilievo n° 143



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico, anche in relazione all'andamento altimetrico del terreno, e per la bellezza della posizione panoramica e paesaggistica. Alla fine degli anni'90, a seguito della vendita effettuata dalla ASL, il complesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno sostanzialmente rispettato le caratteristiche originarie. Pertanto, si prevedono interventi di sostanziale conservazione dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi aperti si prevede il mantenimento dello stato attuale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme ed evitando l'inserimento di consistenti superfici impermeabilizzate.

edificio 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

Modalità di attuazione:

intervento diretto

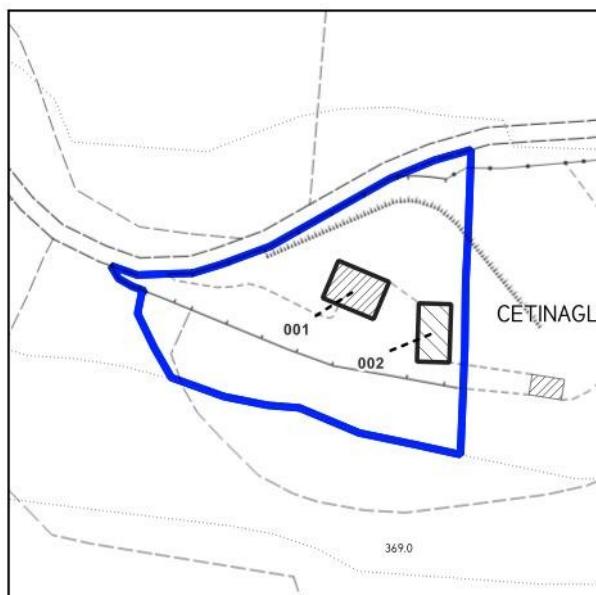
Scheda normativa

n° 150 – Casa Cetinaglia II

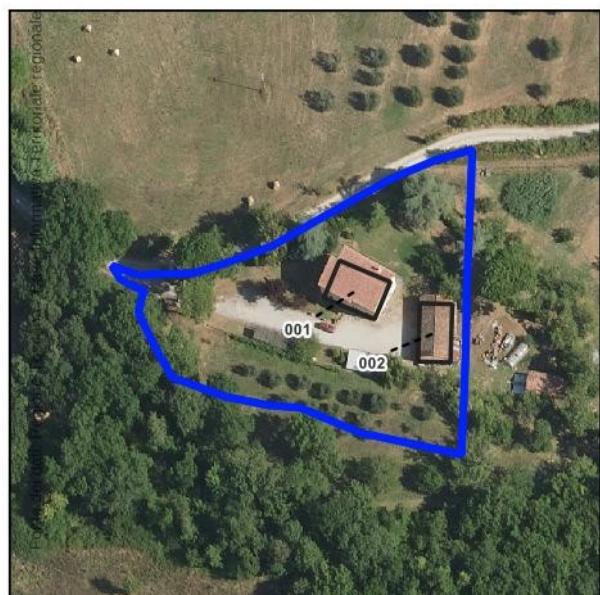
Scheda rilievo n° 149



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione interessante ma non possiede alcun valore dal punto di vista della tutela del patrimonio edilizio rurale ne', tantomeno, da quello architettonico. Si prevede pertanto un intervento di riqualificazione e di eventuale adeguamento, per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Superficie Coperta, e contestuale rialzamento fino ad una altezza massima del fronte di 6,40 ml con possibilità di realizzare interpiani, allo scopo di realizzare una nuova unità residenziale, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenee al contesto.

Modalità di attuazione:

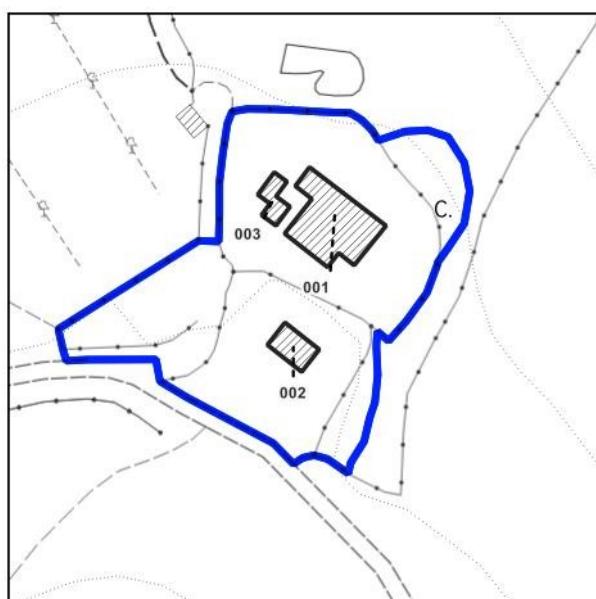
intervento diretto.



Scheda normativa

n° 151 – Casa Cetinaglia

Scheda rilievo n° 148



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante sia per la posizione panoramica sia per l'impianto planivolumetrico in stretta relazione alla conformazione altimetrica del terreno e anche per la qualità dei dettagli costruttivi di alcuni elementi quale il fienile; si prevedono pertanto interventi di conservazione che ne assicurino il totale recupero. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, mantenendo la loro sistemazione generale nello stato attuale

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); le superfetazioni potranno essere demolite ed il loro volume eventualmente recuperato;

edificio 002: restauro (art. 29NTA) con demolizione del piccolo corpo in mattoni giustapposto sul fronte verso la casa e salvaguardia integrale dei prospetti;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

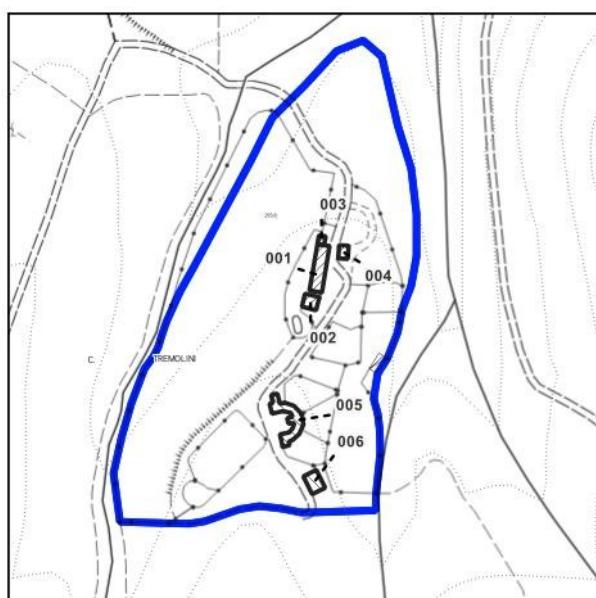
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 152 – Casa Tremolini

Scheda rilievo n° 150



Estratto CTR – Scala 1:5.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:5.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante sia per la collocazione paesaggistica che per l'impianto planivolumetrico in relazione con l'andamento altimetrico del terreno. L'intervento di recupero, che ha riguardato la casa colonica e anche i volumi minori, è avvenuto contestualmente alla realizzazione di un nuovo centro di equitazione non agonistico.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 153 – Podere Vermignano

Scheda rilievo n° 164



(aggiornamento 2025)



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino) con il toponimo Vimignano. Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.14 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.14 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

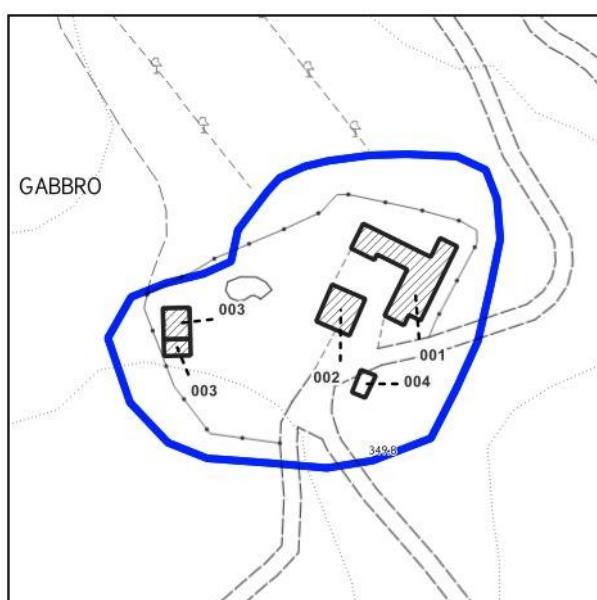
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta dai titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 154 – Casa Gabbro

Scheda rilievo n° 152



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione splendida e possiede ottime qualità dal punto di vista dell'impianto planivolumetrico e dei caratteri dei singoli elementi, nonostante non si possano ritenere integralmente originari. Per quanto riguarda gli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

Edifici 001, 002, 004: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 003: restauro (art. 29 NTA);

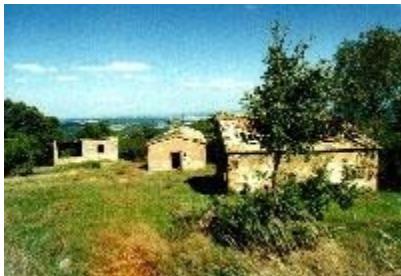
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

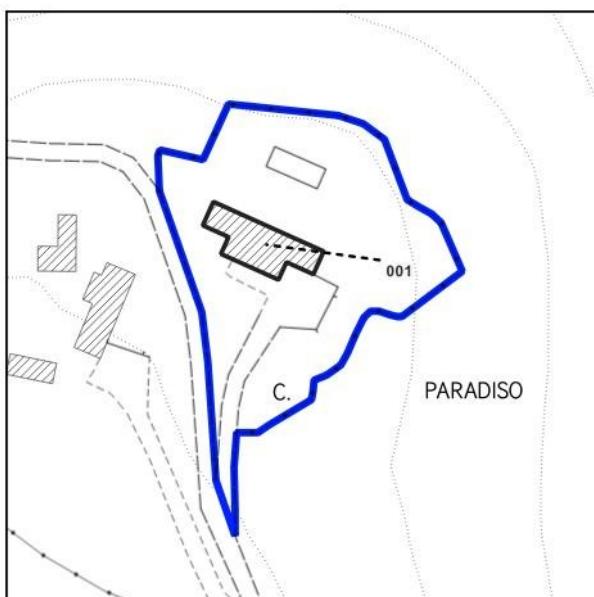
Scheda normativa

n° 155 – Casa Paradiso

Scheda rilievo n° 151



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento iniziale è rappresentato, con il contiguo edificio di Barbena, nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino) con il toponimo "Paradiso". L'assetto attuale deriva dal Piano di Recupero approvato con DCC n.105 del 29 dicembre 1999 successivamente completato e integrato dal Piano Complesso d'Intervento (PCI) n.11 e approvato con DCC n.55 del 22 settembre 2005.
edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

Intervento diretto

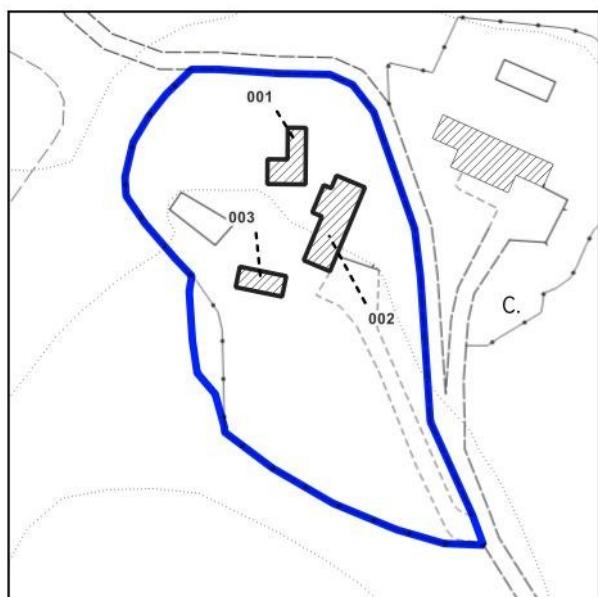


n° 155bis – Barbena

Scheda rilievo n° 151



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento iniziale è rappresentato, con il contiguo edificio di Paradiso, nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino) con il toponimo "Paradiso". L'assetto attuale deriva dal Piano di Recupero approvato con DCC n.105 del 29 dicembre 1999 successivamente completato e integrato dal Piano Complesso d'Intervento (PCI) n.11 e approvato con DCC n.55 del 22 settembre 2005.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

Modalità di attuazione:

Intervento diretto



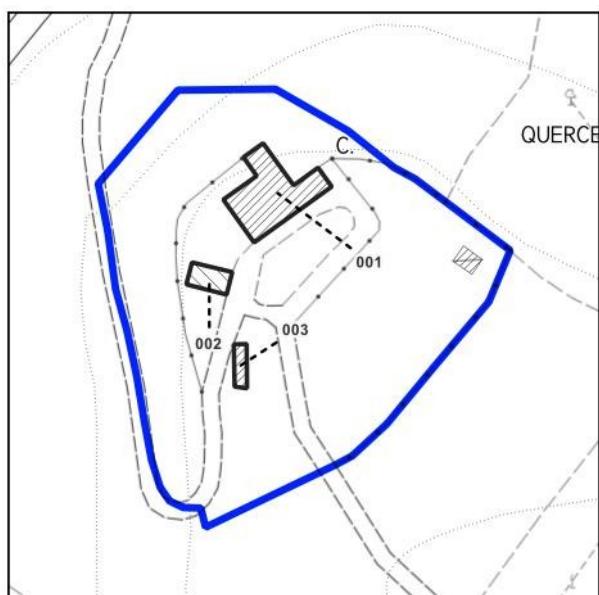
Scheda normativa

n° 156 – Podere Quecetello

Scheda rilievo n° 191



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è interessante per la posizione, per la conformazione volumetrica ed il rapporto con il terreno dei fabbricati che lo compongono nonché la sistemazione con muri di sostegno. Si prevede un intervento complessivo di recupero e di riqualificazione mettendo a punto un accurato progetto di suolo con l'eliminazione di tutte le baracche, le tettoie e le strutture a carattere precario; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme: si ammette la pavimentazione degli spazi aperti a ridosso del fienile e della casa e degli slarghi sostenuti da muretti in corrispondenza dei differenti ingressi.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), oltre a interventi di tipo R3 (art.25.4.3 delle NTA del PO), con sostituzione delle superfetazioni in materiali precari con materiali tradizionali, nei limiti della superficie coperta esistente;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), oltre a interventi di tipo R3 (art.25.4.3 delle NTA del PO), sono ammessi

interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

Modalità di attuazione:

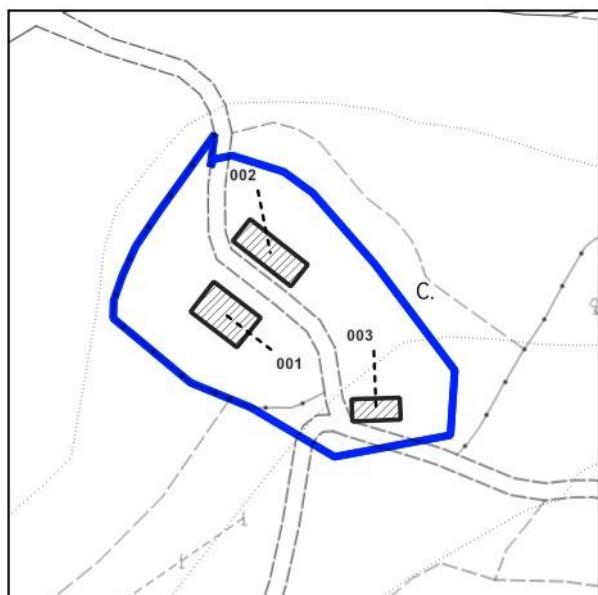
Intervento diretto



Scheda normativa

n° 157 – Casa S. Maria

Scheda rilievo n° 190



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è piuttosto interessante per la posizione panoramica e per alcune caratteristiche dei fabbricati che lo compongono, specialmente l'edificio isolato in pietra, fortunatamente sfuggito alle precedenti opere di ristrutturazione. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero, teso in primo luogo al consolidamento delle strutture degradate. È ammessa la ricostruzione della parti crollate. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, con la possibilità di aumento delle superfici pavimentate, entro il limite massimo del 10% della superficie coperta esistente, in prossimità della casa rurale e dell'annesso collocato di fronte ad essa.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: ex chiesa suffraganea S. Maria).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA) con sostituzione delle superfetazioni in materiali precari con materiali tradizionali, nei limiti della superficie coperta esistente, mantenendo la regola del muro in pietra come trait-d'union di tutte le strutture di servizio adiacenti; per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale.

edificio 003: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 158 – Casa Monterosso

Scheda rilievo n° 193



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, recuperati in maniera complessivamente corretta. Pertanto si prevedono solo interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale, comprendendo anche gli spazi di pertinenza, benché forse più di tutto abbiano perso il carattere propriamente rurale per assumere piuttosto quello della casa di campagna; non sarà dunque ammesso l'ulteriore consistente aumento delle superfici impermeabilizzate.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 157 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

Edifici 001,002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

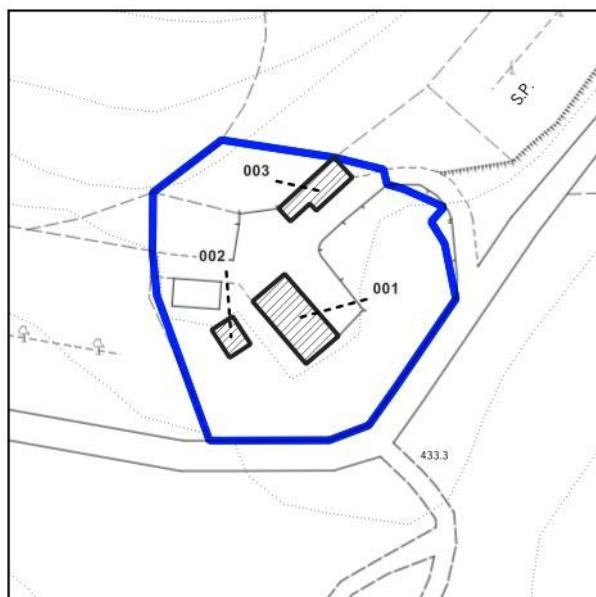
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 159 – Podere Casale

Scheda rilievo n° 230



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di notevole valore per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, modellato sul sensibile pendio; il podere è stato sottoposto ad un intervento di recupero corretto ed efficace; si prevede pertanto la conservazione dello stato attuale.

La sistemazione degli spazi aperti, pavimentati e verdi, è interessante ed equilibrata, non dissonante rispetto ad un contesto piuttosto selvatico nonostante si tratti di un vero e proprio giardino; il trattamento del suolo dunque non dovrà essere alterato.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto

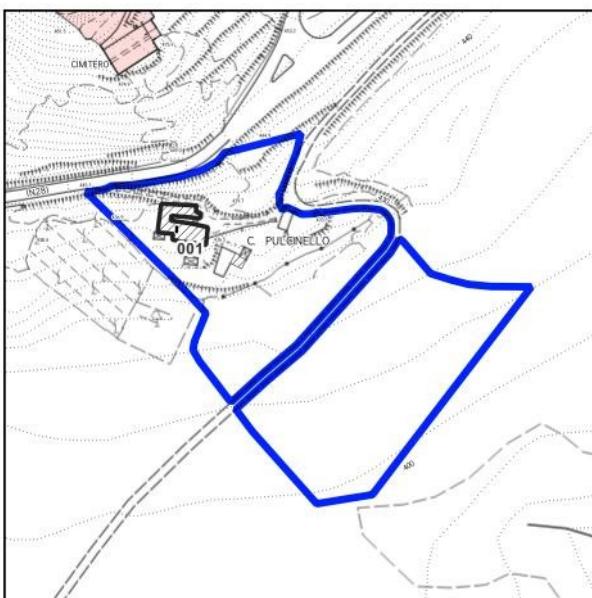
Scheda normativa

n° 160 – Casa Pulcinello

Scheda rilievo n° 231



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.23 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.23 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



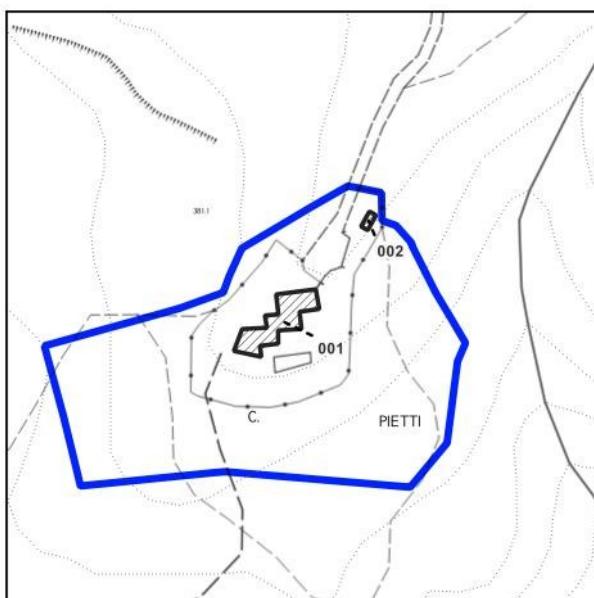
Scheda normativa

n° 161 – Casa Pietti

Scheda rilievo n° 234



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.24 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.14 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



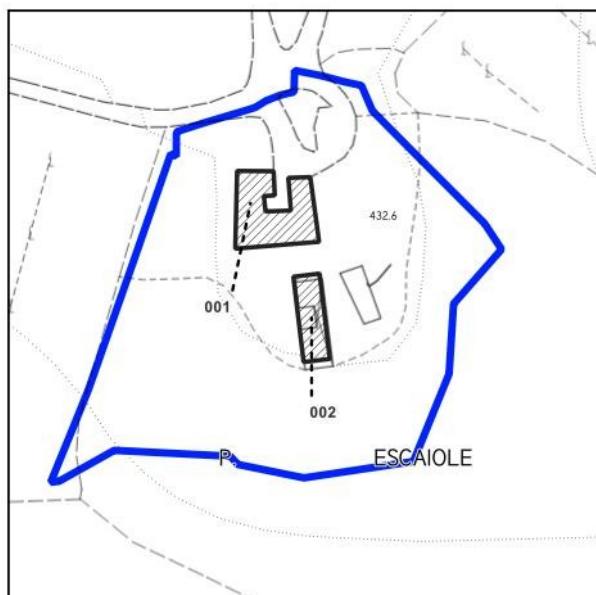
Scheda normativa

n° 162 – Podere Escaiole

Scheda rilievo n° 232



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.22 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.22 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

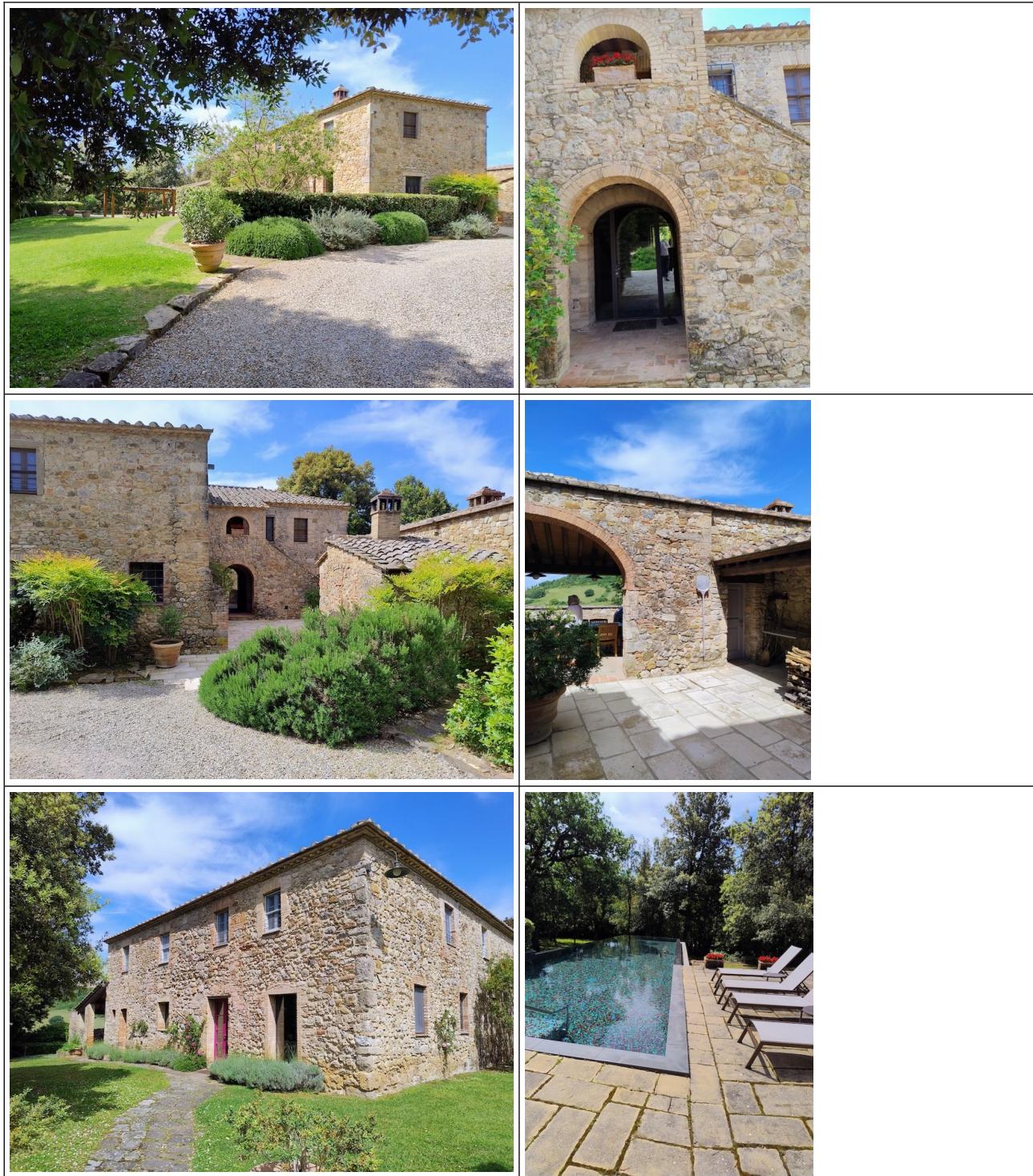
Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

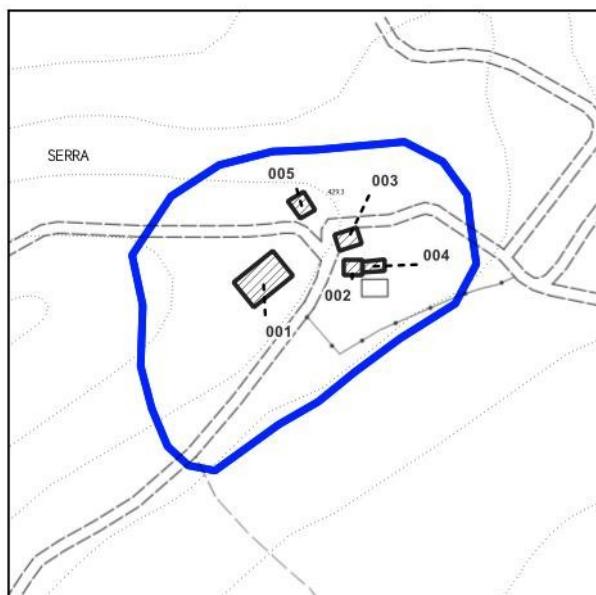
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



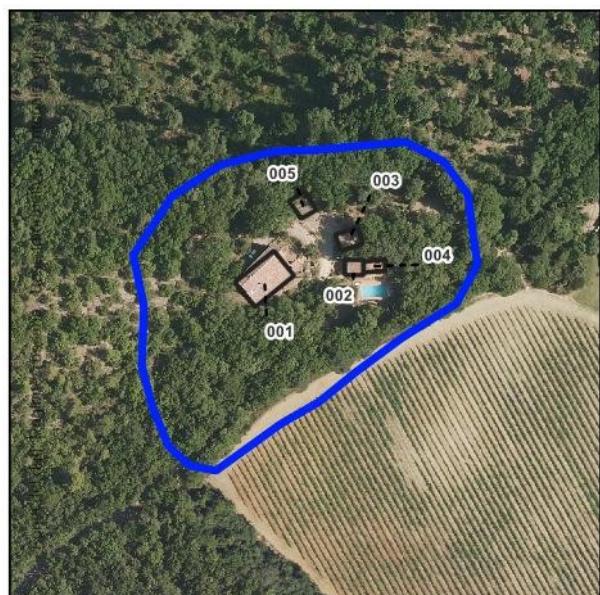
Scheda normativa

n° 163 – Casa La Serra

Scheda rilievo n° 194



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di eccezionale bellezza per la collocazione paesaggistica e di notevole interesse per l'impianto planivolumetrico così intimamente legato alla conformazione altimetrica e morfologica del luogo, in modo tale da valorizzarsi reciprocamente, senza soluzione di continuità tra edificato e spazi aperti. Si prevede pertanto un intervento di conservazione per l'intero ambito, comprendendo sia gli edifici che gli spazi aperti e gli elementi che li articolano (muri, scale, aree pavimentate, pergole).

Edifici 001, 002, 003, 004, 005: conservazione (art. 30 NTA);

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

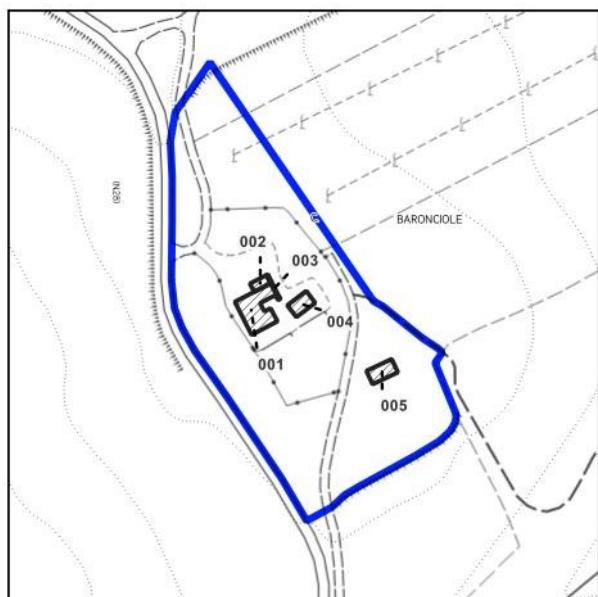
Scheda normativa

n° 164 – Casa Baronciolet

Scheda rilievo n° 235



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.27 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.27 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

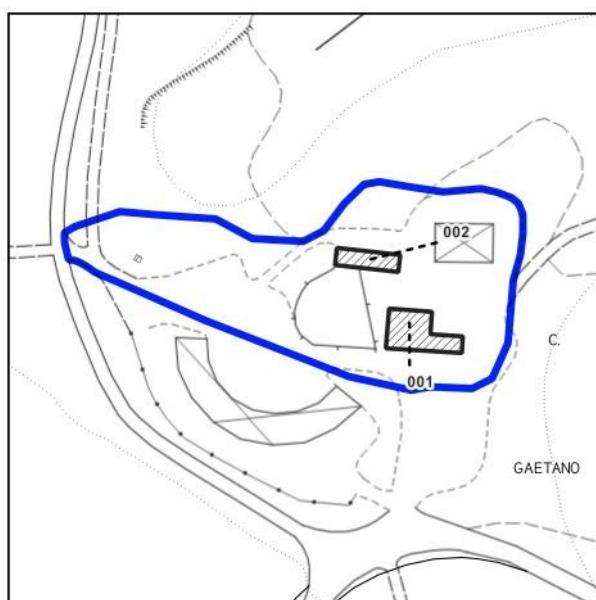
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 165 – Casa S. Gaetano

Scheda rilievo n° 238



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento risale alla fine dell'Ottocento, ha quindi avuto piccole trasformazioni e ampliamenti fino a quando, nella seconda metà del Novecento è stato trasformato in un "moderno" Centro Agricolo e saturato con volumetrie incongrue e insalubri. Tali volumi sono stati già demoliti in attuazione del PAPMAA con valore di Piano Attuativo vigente. Infatti, l'edificio fa parte della componente PAPMAA (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, quindi variato nella componente PAPMAA con DCC 74/2022 e da ultimo variato nelle NTA con DCC 6/2025.

Parte integrante del PAPMAA e del PRP è il ReFi, Registro della Flessibilità interna che tiene conto delle demolizioni avvenute e delle ricostruzioni da realizzare in attuazione dello stesso Piano.

L'edificio è inserito nella Scheda n.28 dell'Allegato D "Schede edifici esistenti ad uso rurale" e fa parte della UTE 01 le cui prescrizioni di attuazione sono contenute nelle NTA e nel relativo Allegato G mente gli obblighi assunti sono contenuti nella correlata convenzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.28 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

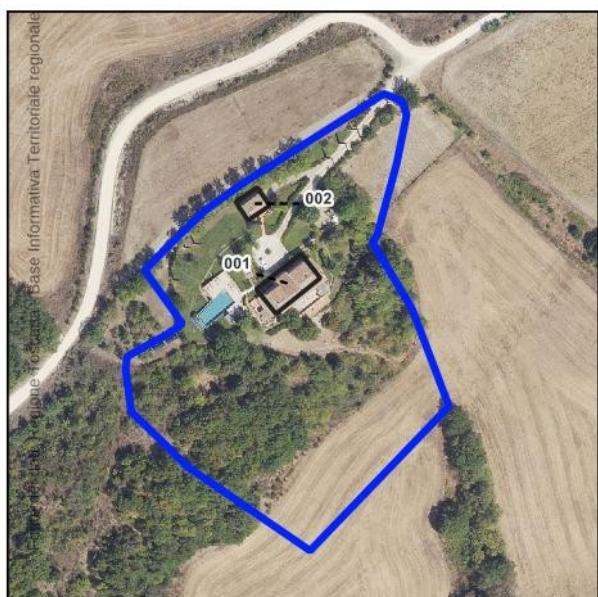
Scheda normativa

n° 166 – Casa Cilena

Scheda rilievo n° 233



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.26 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.26 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

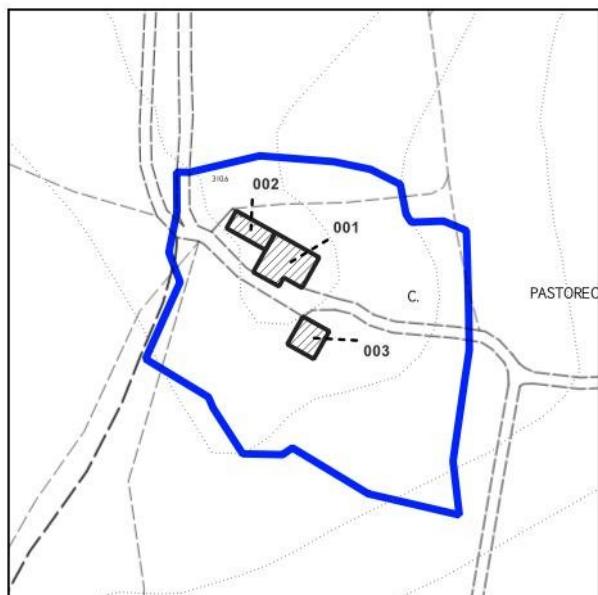
Scheda normativa

n° 167 – Casa Pasturecci

Scheda rilievo n° 237



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.25 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.25 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

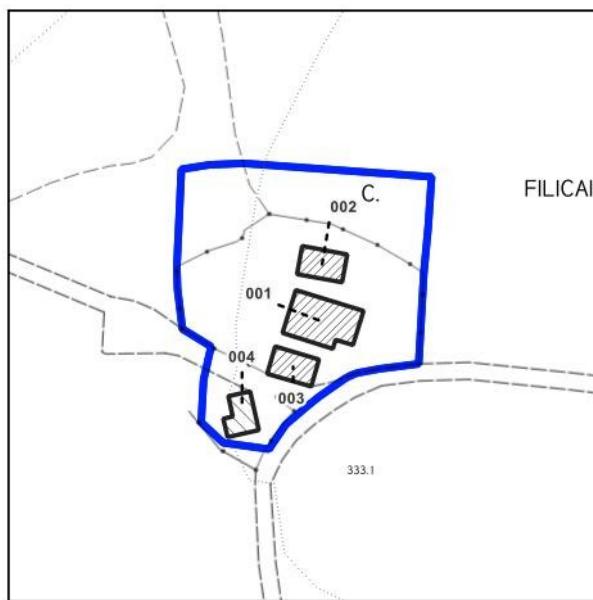
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 168 – Casa Filicaia

Scheda rilievo n° 242



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche costruttive e architettoniche del complesso. L'ambito è stato oggetto di un intervento di recupero complessivo.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, seguendo criteri di massima semplicità vista la ricchezza del paesaggio circostante, evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate e di specie vegetali estranee al contesto rurale, la realizzazione della piscina non potrà determinare sensibili rimodellamenti del pendio.

edifici 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA)

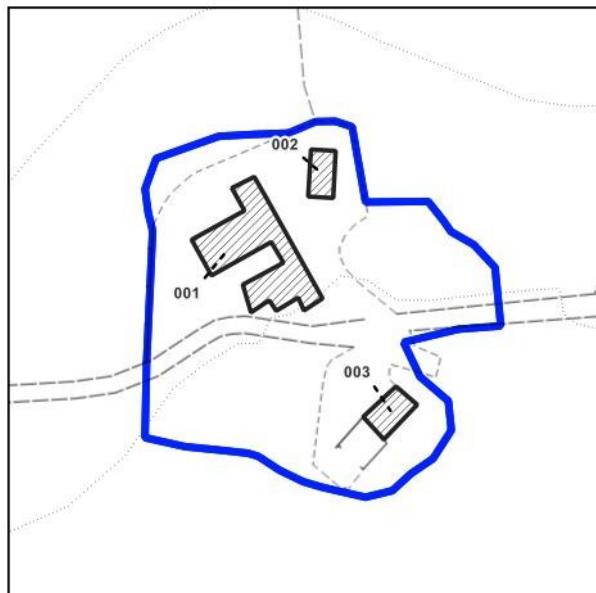
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 169 – Casa Casanuova

Scheda rilievo n° 243



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico - soprattutto il nucleo a corte - e per alcuni caratteri costruttivi ed architettonici dei manufatti. L'ambito è stato oggetto di un intervento di recupero complessivo.

Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto di suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, evitando di introdurre elementi estranei al contesto rurale e tutelando le alberature esistenti.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

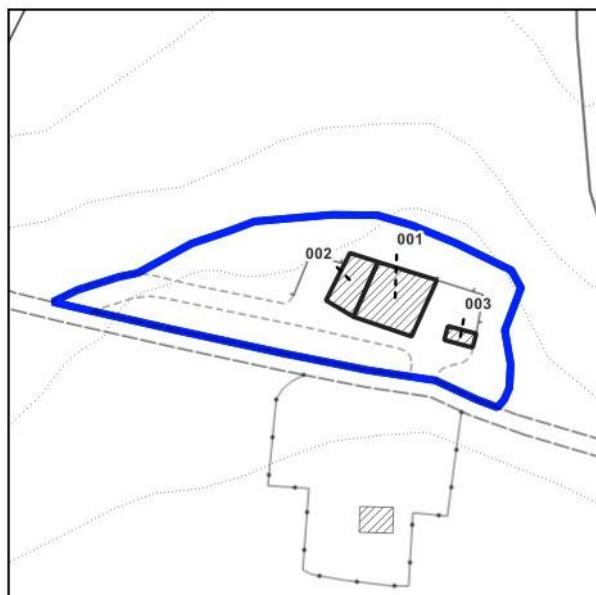
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 170 – Podere Bergonza

Scheda rilievo n° 244



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica. L'ambito è stato oggetto di un intervento di recupero complessivo.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, seguendo criteri di massima semplicità ed evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate o di specie vegetali estranee al contesto rurale. Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

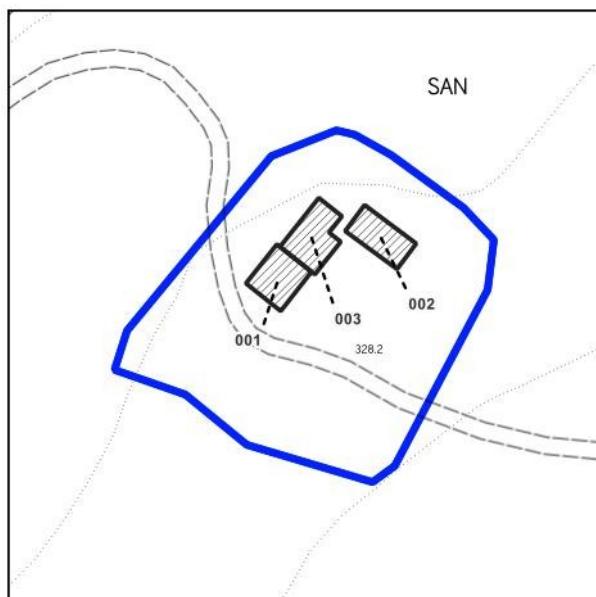
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 171 – Podere S. Giancarlo

Scheda rilievo n° 239



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di un recente intervento di recupero complessivo.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, seguendo criteri di massima semplicità ed evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate o di specie vegetali estranee al contesto rurale.

Per gli edifici esistenti recuperati si prevede il mantenimento degli stessi mediante interventi di conservazione; edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

è consentita la realizzazione di un ampliamento una tantum per un massimo di mq. 85 di SE complessivi; nel caso l'ampliamento sia ripartito su i 3 edifici esistenti, la somma totale non potrà eccedere gli 85 mq di SE indicati.

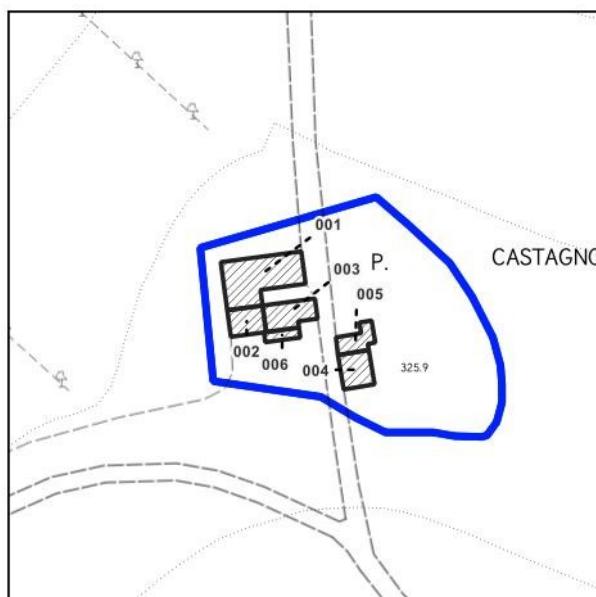
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 172 – Podere Castagno

Scheda rilievo n° 240



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è molto interessante per la posizione paesaggistica e l'immagine forte e di un certo fascino del volume edificato a strapiombo sul pendio.

L'intervento è stato realizzato, per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel progetto di sistemazione degli spazi aperti si ammette la pavimentazione della corte e dell'aia.

edifici 001,002, 003, 004 e 006: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo in particolare gli archi in laterizio.

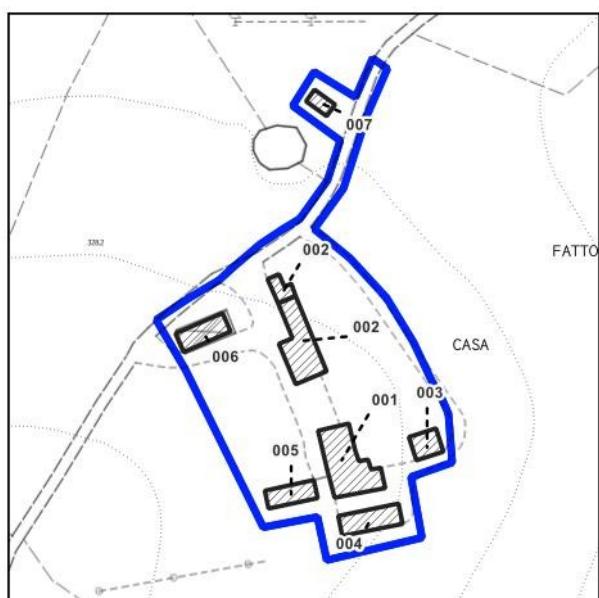
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

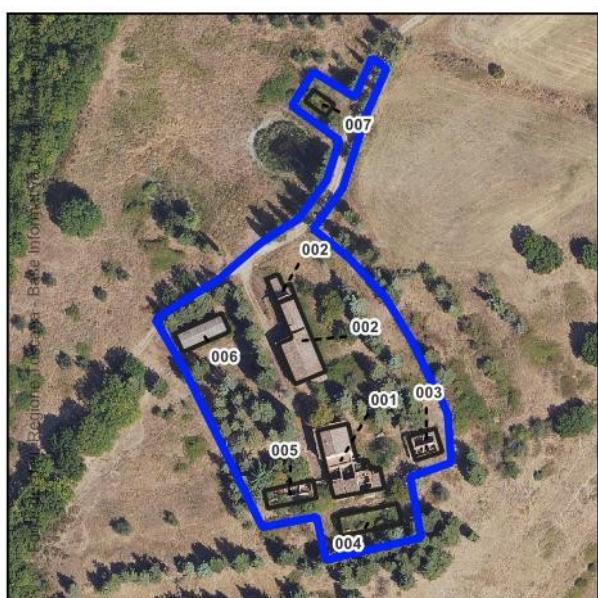
Scheda normativa

n° 173 – Casa a Corti

Scheda rilievo n° 241



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e la relazione con il terreno e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono; un intervento di recupero si rende necessario in considerazione delle pessime condizioni nelle quali buona parte degli edifici versa. Pertanto sono previsti interventi tendenti alla conservazione e al consolidamento degli edifici antichi ove questo è ancora possibile, mentre in alcuni casi risulta ammissibile la sostituzione, anche parziale, dove le strutture sono ormai troppo compromesse.

Per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto complessivo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non saranno ammessi rimodellamenti tali da alterare l'andamento attuale del terreno ne' l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003, 004 e 007: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 005: demolizione con ricostruzione nei limiti delle altezze, della superficie netta e della superficie coperta esistenti ed utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenee al contesto; il volume ad un piano sul retro non potrà essere coperto da alcuna struttura ad eccezione di un eventuale pergolato in legno;

edificio 006: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

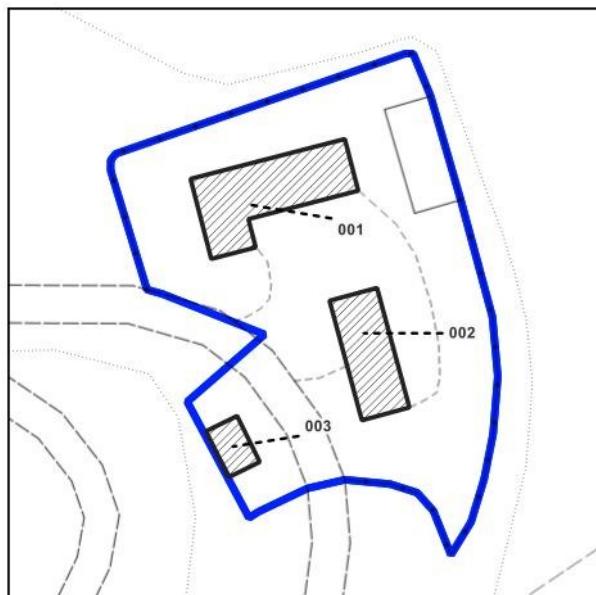
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 174 – Podere Serminino

Scheda rilievo n° 245



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante per la posizione paesaggistica.

L'intervento di recupero è stato già realizzato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); si prevede la possibilità di realizzare nuove aperture per rendere abitabili i locali purché siano posizionate in asse con quelle esistenti e ne rispettino le proporzioni;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), con eliminazione dell'architrave in c. a.; è ammessa la realizzazione di un soppalco con struttura leggera;

edificio 003: demolizione.

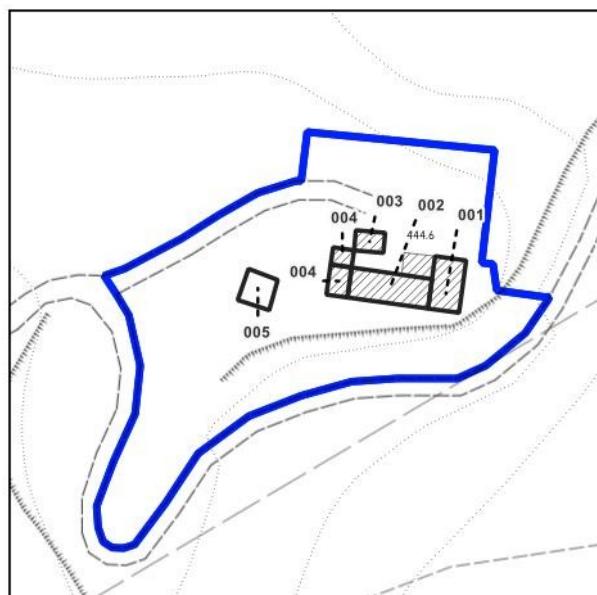
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 175 – Podere Sermenà

Scheda rilievo n° 246



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'intervento riguarda il recupero e la riqualificazione del Podere ed è finalizzato alla valorizzazione dell'ambito "La Selva". Il complesso è molto interessante per la posizione paesaggistica. Le pessime condizioni rendono l'intervento di recupero urgente e rilevante, allo scopo, ove possibile, di consolidare risanare le strutture; per alcuni manufatti estremamente deteriorati si prevede la sostituzione.

Ciò potrà avvenire attraverso la messa a punto di un progetto d'insieme, pertanto, l'intervento viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso a tutti gli edifici e agli spazi aperti ad essi afferenti ricompresi nell'area di pertinenza della scheda normativa. Il Piano di Recupero potrà prevedere funzioni residenziali, turistico-ricettive e direzionali e di servizio, funzionali alla valorizzazione dell'ambito della Selva. Dovrà essere messo a punto un adeguato progetto di sistemazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, in particolare: dovranno essere salvaguardati e recuperati i muri a secco esistenti; l'impiego di superfici impermeabili dovrà essere limitato agli spazi a ridosso degli edifici e della piscina; potrà essere previsto uno spazio parcheggio (massimo 10 posti auto) realizzato con materiali permeabili all'interno dell'area di pertinenza.

edifici 001 e 004: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 002, 003, 005 e 006: demolizione con ricostruzione con tecnologie costruttive, materiali e finiture conformi a quelle dell'edificio principale.

Modalità di attuazione:

Piano di Recupero.

Norme Transitorie:

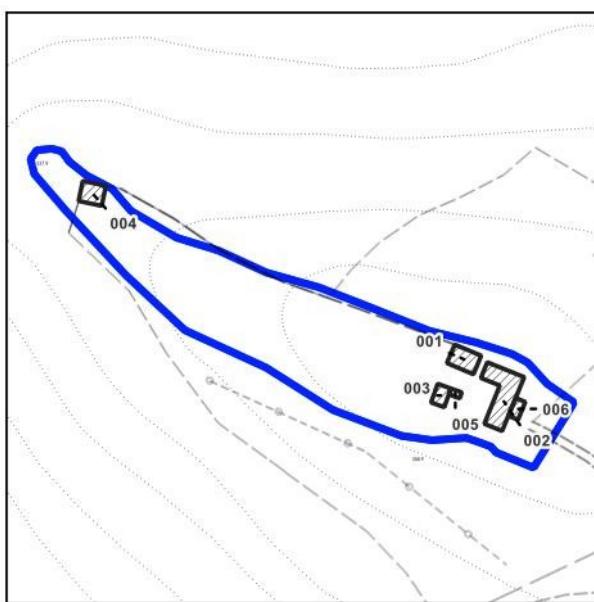
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

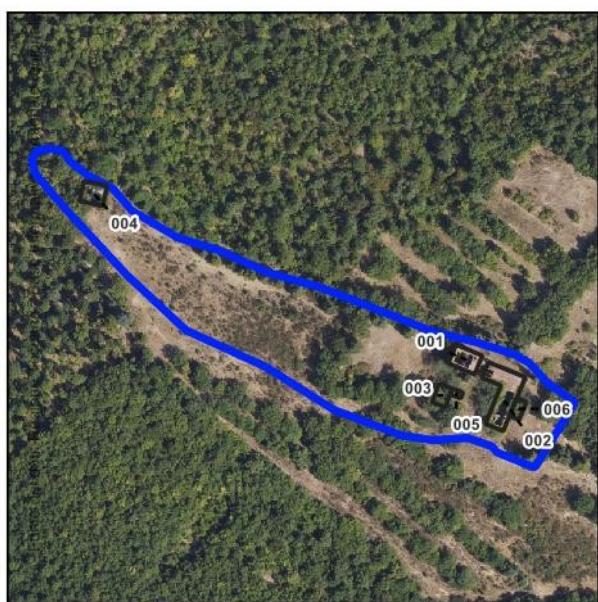
Scheda normativa

n° 176 – Case Le Vergene

Scheda rilievo n° 251



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di straordinario interesse per la collocazione paesaggistica ma soprattutto per il valore dell'impianto insediativo e dei singoli manufatti, connotati da fattura e materiali di non comune qualità e bellezza, come riconosciuto ormai da tempo. Purtroppo il nucleo si trova in pessime condizioni, sia per il degrado delle strutture sia per l'avanzare della vegetazione infestante dovuti al lungo abbandono. L'ambito merita però la massima tutela e pertanto se ne prevede il recupero tramite un'operazione di complessivo restauro, esteso cioè anche agli spazi aperti, con l'elaborazione di un progetto di dettaglio che, sulla base delle indispensabili analisi e ricerche, definisca con precisione gli interventi da compiere e la compatibilità del riuso con i singoli manufatti, valutando vincoli ed opportunità; riappropriarsi di un luogo come questo non dovrà comportare lo stravolgimento dei suoi caratteri, fra i quali non va dimenticato quello dell'isolamento - quasi della "segretezza" -.

Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

Si segnala inoltre che dovranno essere tutelati anche elementi minori quali l'arco di ingresso al nucleo residenziale e le alberature antiche.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: Chiesa suffraganea S. Maurizio; Castello).

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

Piano di recupero.

Norme transitorie:

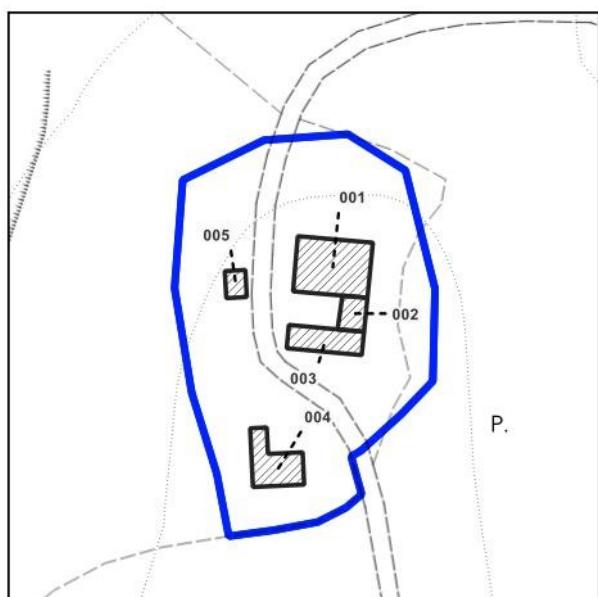
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

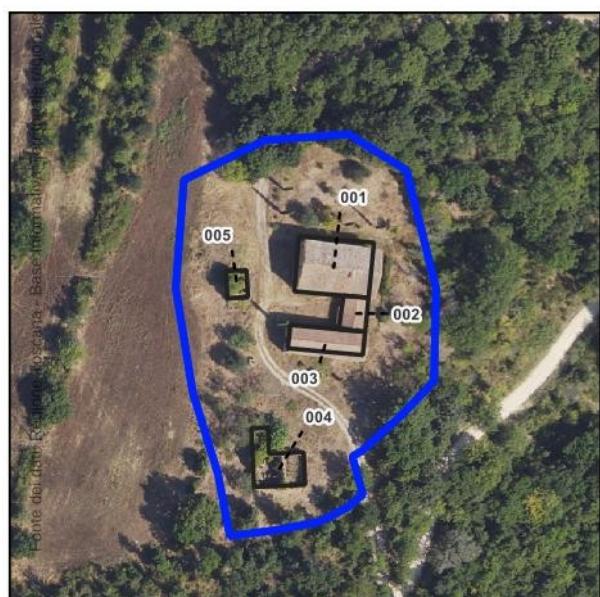
Scheda normativa

n° 177 – Podere Salicotti

Scheda rilievo n° 249



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono. L'operazione di recupero si rende necessaria ed urgente al fine di conservare e salvaguardare un patrimonio di buona qualità e di consistenti dimensioni; l'intervento dovrà dunque esser in primo luogo di consolidamento e di risanamento delle strutture.

Per quanto riguarda gli spazi aperti di pertinenza dovrà essere messo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza introduzione di elementi estranei; e di consistenti superfici impermeabilizzate; potranno essere realizzate pavimentazioni alla zona della corte compresa tra la casa colonica e il fienile.

edificio 001: restauro (art. 29NTA);

edificio 002: demolizione con ricostruzione del volume originario, in conformità alla superficie coperta ed al numero di piani preesistente, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento eventuale delle altezze alle normative vigenti;

edifici 003, 004 e 005: conservazione (art. 30 NTA), ripristinando la copertura e consolidando le murature.

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 178 – Podere Avere

Scheda rilievo n° 254



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e per l'impianto planivolumetrico, caratterizzato dal riferimento allo spazio centrale rispetto agli edifici, nonostante che quello sia vago nel trattamento del suolo e nella delimitazione; viste le buone condizioni dei manufatti, si prevede in sostanza un intervento di mantenimento e di conservazione dello stato attuale, esteso anche agli spazi aperti con particolare tutela dell'aia in cotto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1.

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo inalterati prospetti; è consentita l'eventuale chiusura con serramenti a filo interno della muratura;

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo inalterata la parata; l'arcata verso l'aia non potrà essere chiusa ma è ammesso il rifacimento delle schermature di laterizi secondo disegni diversi, purchè ciò non alteri la stabilità della muratura, nella quale già è stato necessario inserire delle catene.

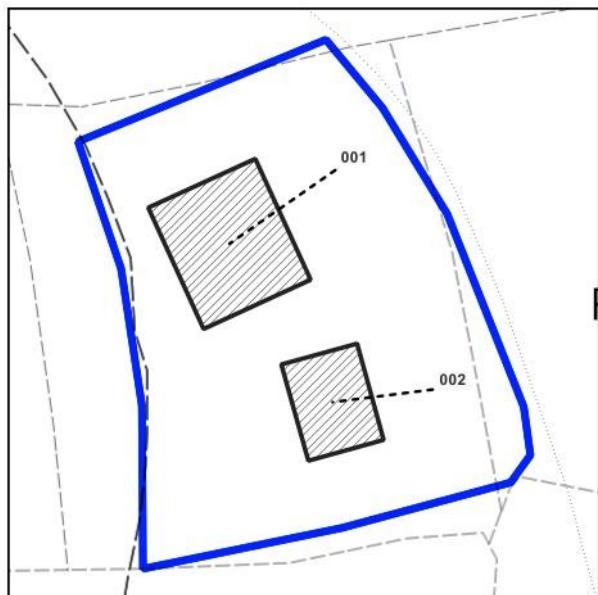
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 179 – Podere Palazzetto

Scheda rilievo n° 253



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è notevole per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica ed è interessante per la composizione volumetrica e la qualità dei dettagli della casa colonica. Le pessime condizioni nelle quali versano attualmente i manufatti rendono necessario un intervento di recupero dell'intero ambito; si prevede pertanto che tale operazione avvenga previa elaborazione di un progetto unitario di dettaglio attraverso il quale siano adeguatamente approfondite le conoscenze dei fabbricati e valutate precisamente le opere in grado di assicurarne il riuso. Il progetto di suolo dovrà essere ispirato alla massima semplicità, evitando di introdurre elementi estranei al contesto rurale e tutelando le alberature esistenti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); dovranno essere mantenuti inalterati le aperture con le cornici in laterizi o gli stipiti in pietra;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA); è ammessa la ricostruzione senza aumento di superficie coperta, sempre con un solo livello ma eventualmente adeguando l'altezza alle normative vigenti, impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto e comunque recuperando per quanto possibile le murature superstiti.

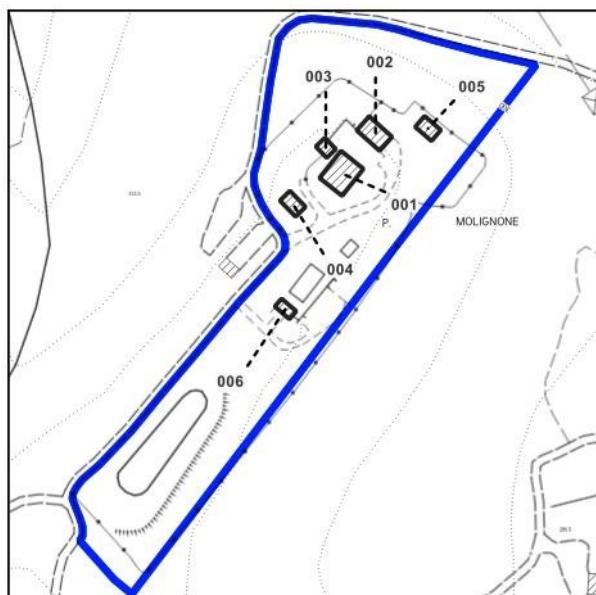
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 180 – Podere Molignone

Scheda rilievo n° 260



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'intervento è finalizzato alla valorizzazione dell'Ambito "La Selva" con l'obiettivo di rendere possibile una maggiore fruibilità dei contesti naturalistici a fini turistici. A tal fine il complesso viene destinato a funzioni turistico-ricettive. Si confermano i posti letto esistenti con un incremento massimo di 15 posti letto relativi alla nuova edificazione prevista.

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica in mezzo al bosco e per l'impianto planivolumetrico, con una sapiente disposizione dei volumi.

Il nucleo è stato oggetto di interventi di recupero e ampliamento con destinazione d'uso per attività turistica ricettiva e pertanto se ne prescrive la sostanziale conservazione.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovrà in ogni caso essere ripristinata l'aia e salvaguardati i muri che la delimitano. E' consentita la costruzione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo, eccetto

che nel caso degli edifici 001 e 002.

L'area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada ma evitando il più possibile di occupare la zona del prato.

Edifici 001 ,002, 006: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edifici 004, 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

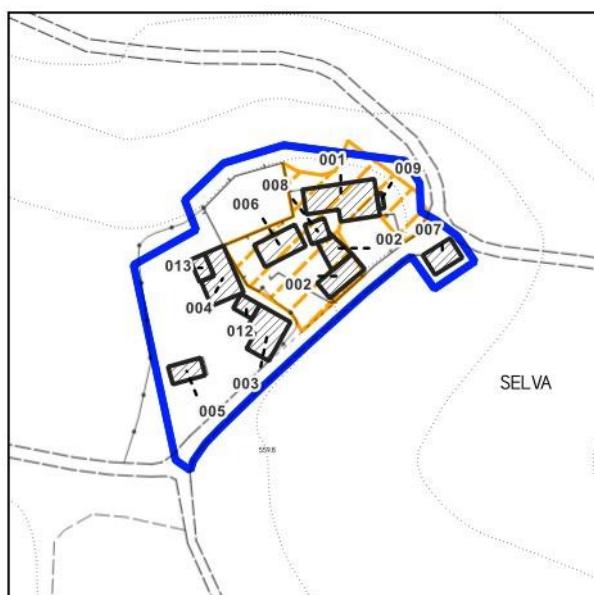
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

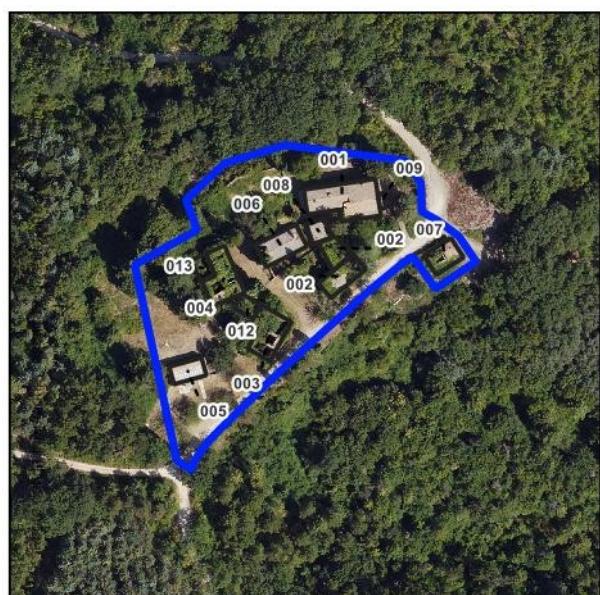
n° 182 – Selva

Scheda rilievo n° 262



Estratto CTR – Scala 1:3.000

Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito romanico della Selva possiede grande valore storico e paesistico, naturalmente già riconosciuto nelle sedi preposte alla tutela dei beni architettonici ed ambientali: le pessime condizioni nelle quali purtroppo versa buona parte degli edifici però rende estremamente urgente intervenire sulle strutture per evitare che non resti altro che ruderi. Si prevede, considerata la delicatezza del lavoro, che l'intero nucleo sia oggetto di un piano di recupero, nel caso di interventi sulle parti comuni e/o opere di urbanizzazione, esteso anche agli spazi aperti. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno, comunque, essere ricondotti ad interventi di conservazione e recupero dei caratteri costitutivi, garantendo criteri di intervento unitari e coerenti, e scongiurando operazioni non corrette in questo contesto quali quelle già realizzate su parte della casa padronale che ne hanno alterato i caratteri originari; l'attuazione comunque potrà avvenire per fasi, vista la consistenza del complesso.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale.

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014: restauro (art. 29 NTA).

Gli edifici 001, 002, 006 e 008 sono sottoposti a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004.

Modalità di attuazione:

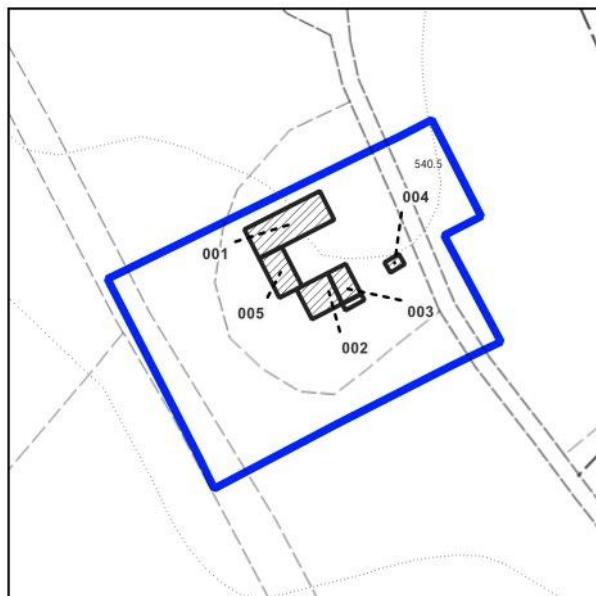
Intervento diretto.

Intervento diretto da parte dell'A.C. sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo. Piano di Recupero nel caso di interventi sulle parti comuni e/o opere di urbanizzazione.

Scheda normativa

n° 183 – Podere Cetinarei

Scheda rilievo n° 263



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema E4 "Sottosistema territoriale La Selva", è di grande interesse per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico ma le condizioni dell'insediamento sono tali da richiedere un sollecito intervento di consolidamento e di recupero complessivo, da inquadrare in un progetto unitario di dettaglio.

Ciò comporterà la conservazione in primo luogo della casa colonica e la riqualificazione degli annessi con parziale ampliamento in altezza, senza alterare dunque la composizione complessiva.

E' ammessa la pavimentazione degli spazi immediatamente a ridosso degli edifici e della corte interna. Tema fondamentale del progetto sarà la sistemazione degli spazi aperti e, in particolare, l'impianto degli elementi verdi, selezionando specie appartenenti alla tradizione rurale e al contesto locale. tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), senza alterare i prospetti e mantenendo integralmente le murature ma eliminando il balcone aggiunto sul retro;

edifici 002, 003 e 004: sono ammessi interventi fino a interventi di tipo di Rr (art. 25.5 delle NTA) mantenendo, per quanto possibile, le murature esistenti e senza modifiche sostanziali ai prospetti; la colonna e i contrafforti

esistenti dovranno essere tutelati. È ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

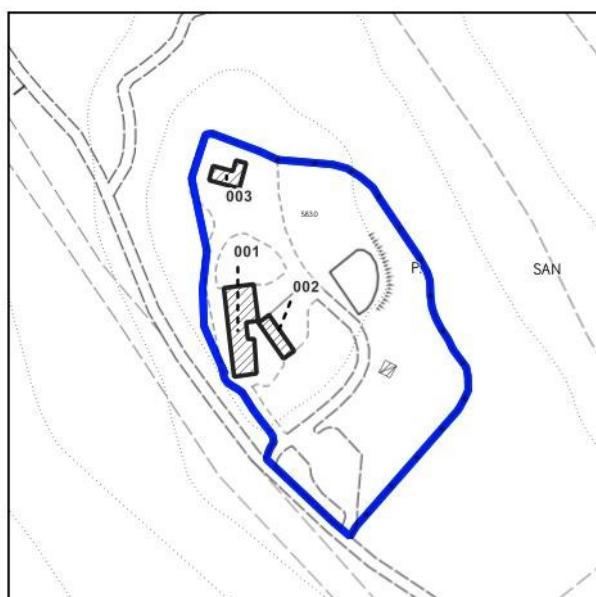
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

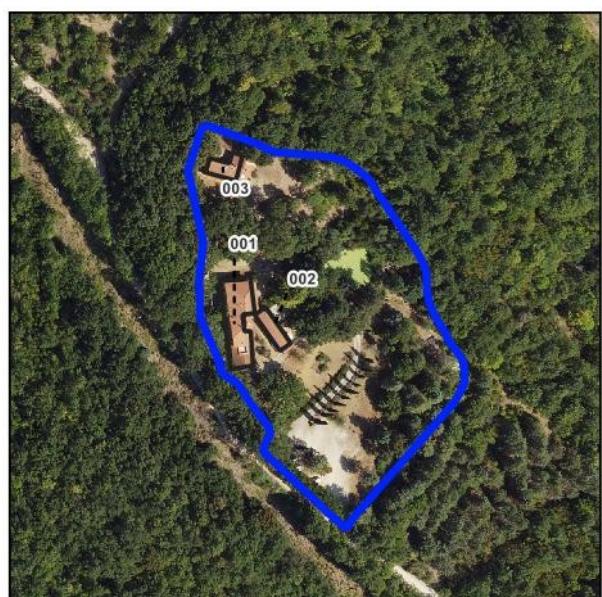
Scheda normativa

n° 184 – Podere S. Michele

Scheda rilievo n° 264



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo, che ricade nel Sottosistema E4 “Sottosistema territoriale La Selva”, è stato già recuperato con un intervento complessivo che prevedeva la sistemazione degli edifici e degli spazi aperti.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA)

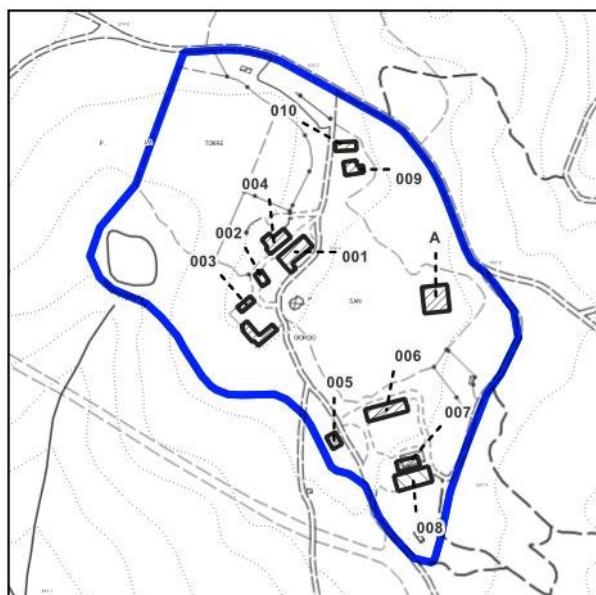
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 185 – Podere S. Giorgio e Podere La Torre

Scheda rilievo n° 265



Estratto CTR – Scala 1:7.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:7.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito dei poderi S. Giorgio e La Torre presenta elementi di grande interesse ma offre anche l'occasione per un intervento di recupero e riqualificazione dell'insediamento esistente già in buona parte realizzato. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva. Tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, gli spazi aperti saranno prevalentemente trattati come spazi verdi, alberati e non, con percorsi non pavimentati di collegamento delle diverse parti prevalentemente riservati ai pedoni, mentre il parcheggio per le auto è confermato nella attuale posizione ai margini dell'ambito, accessibile dalla viabilità principale; dovranno in ogni caso essere garantite adeguate prestazioni rispetto alla permeabilità del suolo; dovranno inoltre essere tutelate le alberature antiche.

Si prevede, inoltre, la realizzazione di una piscina scoperta, con le specifiche di cui all'art. 26.3 comma 7 delle presenti norme; per le attrezzature di supporto alla piscina, ad esclusione degli impianti tecnici che dovranno essere realizzati in interrato, dovranno essere utilizzati gli edifici esistenti.

È ammessa la realizzazione di un campeggio realizzando un massimo di 10 piazzole complessive di quelle esistenti, e con gli interventi ammessi dall'art. 28 della L.R. 61/2024; le attrezzature di supporto al campeggio dovranno essere realizzate utilizzando gli edifici esistenti.

È inoltre ammessa la destinazione “Casa per Ferie” di cui all’art. 35 della L.R. 61/2024 per un massimo di 20 PL.

È ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie totale di 300 mq, da installare preferibilmente nelle aree già pavimentate, anche attaccate ai fabbricati, funzionali allo svago e alla meditazione.

Il complesso è stato censito come “BSA” dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall’art. 73 delle presenti NTA (bene generatore: Podere La Torre, casa-torre in casa colonica; ex chiesa suffraganea S. Giorgio, solo da fonti).

edifici 001, 002, 004, 005: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 003, 007, 008: riqualificazione di ripo 3 rq 3 (Art. 31 comma 6 NTA)

edificio 006: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edifici 009 e 010: restauro (art. 29 NTA). Gli edifici sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004)

edificio A: conservazione (art. 30 NTA) destinato a sala per riunioni ed attività collettive.

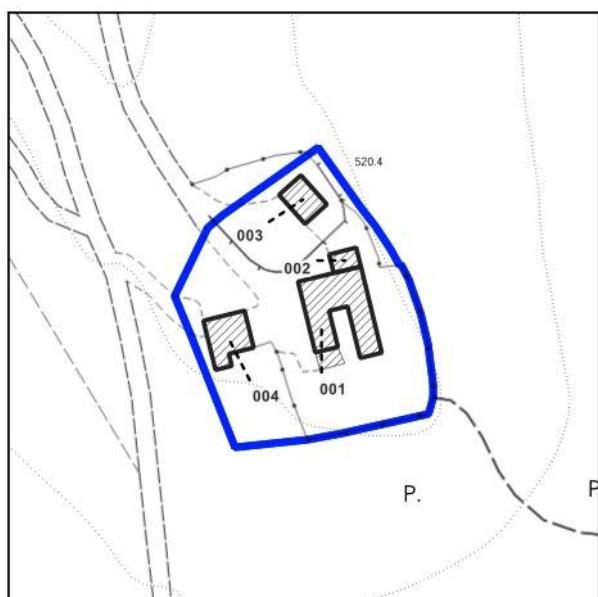
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 186 – Podere Petraiole

Scheda rilievo n° 268



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è stato da poco recuperato ormai completamente a residenza e si trova in ottime condizioni di conservazione; l'intervento previsto sarà quindi finalizzato al mantenimento di tale stato e ad impedire la compromissione dei caratteri principali dell'insediamento rurale, sostanzialmente rispettati nelle opere finora realizzate. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

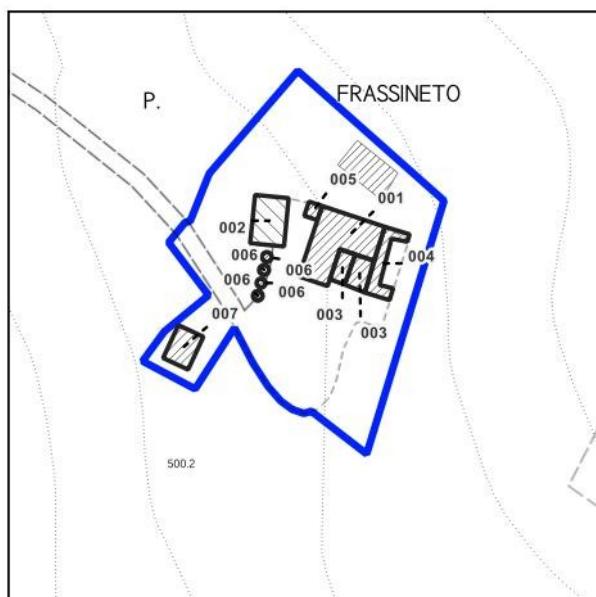
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

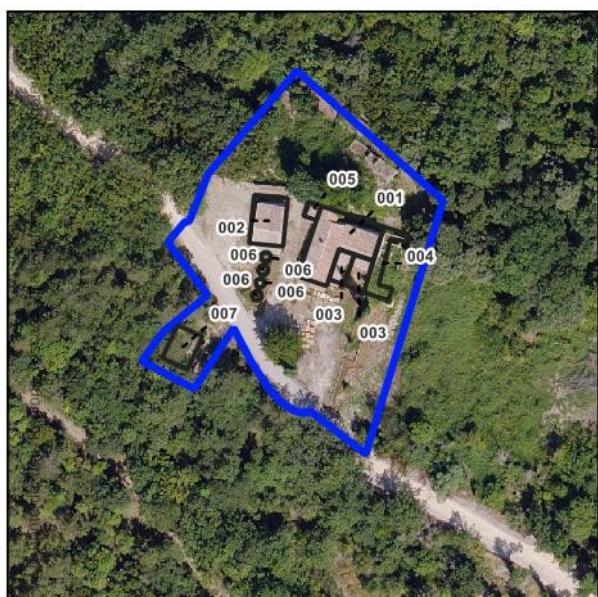
Scheda normativa

n° 187 – Podere Frassineto

Scheda rilievo n° 267



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito di Frassineto, nonostante le molte alterazioni subite e il precario stato di conservazione di alcuni annessi, merita di essere recuperato completamente, anche per l'interesse e la singolarità delle sistemazioni esterne. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. E' ammessa la pavimentazione dello spazio compreso tra l'edificio principale (ed. 001) e l'edificio 002, in parte già esistente. Si prevede, inoltre, la possibilità di conservazione dei silos per i cereali quale memoria della storia del luogo.

- edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con la possibilità di ricostruire la scala esistente in muratura;
- edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), ammettendo la realizzazione di nuove aperture sui fronti est e nord indispensabili a consentire il riuso dell'edificio, purché siano conformi alla tipologia tradizionale nelle proporzioni, nei materiali e nella composizione del prospetto;
- edificio 003: conservazione (art. 30 NTA) con eliminazione della superfetazione inserita tra l'edificio principale e la carraia e conservazione della schermatura in laterizio;
- edificio 004: demolizione con ricostruzione con tecnologie, materiali e finiture tradizionali sul sedime originario dei castri senza aumento di superficie coperta; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo

l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;
edificio 005: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 006: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);
edificio 007: demolizione senza ricostruzione.

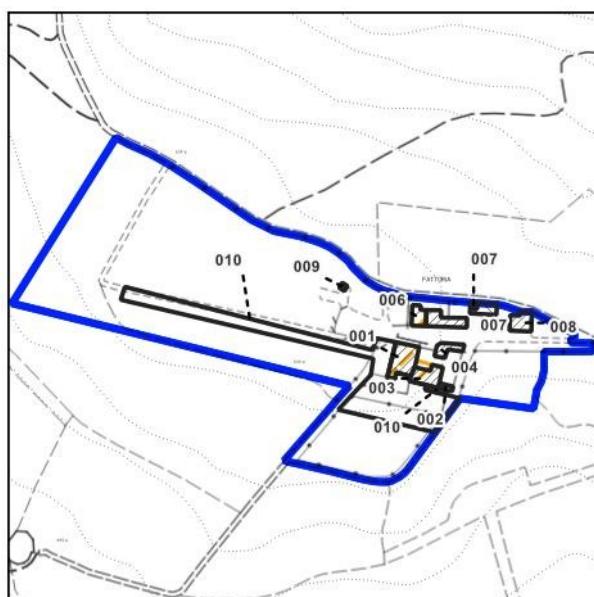
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 188 – Fattoria Cotorniano

Scheda rilievo n° 270



Estratto CTR – Scala 1:7.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:7.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito riveste un'importanza ed un valore notevolissimi e pertanto si prevedono esclusivamente interventi di massima tutela e di restauro, estesi naturalmente anche al giardino, al parco, alla scalinata ed in generale a tutti gli spazi aperti e agli elementi che li compongono (muri, pavimentazioni, vegetazione, arredo...).

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme tenendo conto che la categoria del restauro è estesa anche agli spazi aperti (sistematizzi esterne, muri e gradonate, elementi di arredo, alberature di pregio, viali alberati, giardino all'italiana e all'inglese).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

La villa e la chiesa di S. Pietro sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.Lgs 42/2004).

edificio 001,002,003,004,005,006,007,008,009: restauro (art. 29 NTA); eventuali interventi eccedenti il tipo Rc

(art. 25.3 NTA) sono ammessi previo parere della sovrintendenza con le procedure di cui all'art. 12 del Codice.

giardino e viale alberato 010: restauro (art. 29 NTA).

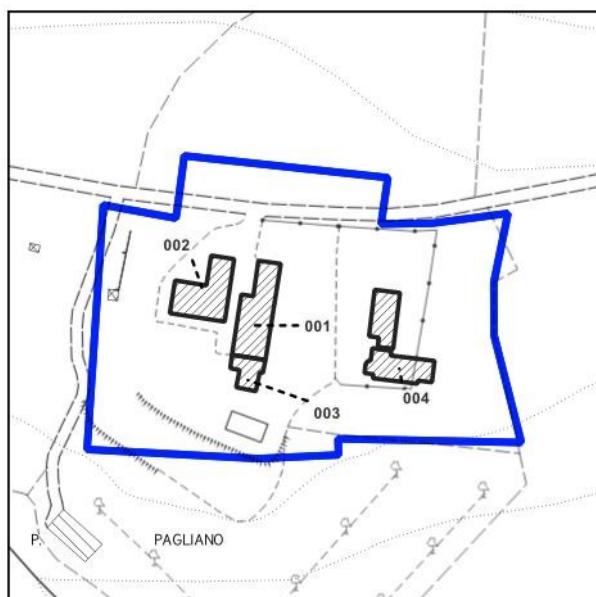
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 189 – Podere Pagliano

Scheda rilievo n° 269



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere, che ricade nel Sottosistema E4 “Sottosistema territoriale La Selva”, risulta completamente recuperato e ben conservato, nonostante alcune operazioni recenti ne abbiano parzialmente alterato i suoi caratteri originari. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (albergo). L’ambito è stato oggetto di interventi di riqualificazione e ampliamento con la realizzazione del fabbricato a est (004). L’assetto degli spazi aperti possiede un carattere di semplicità quasi scarna - composto da muri a secco, ghiaia, prati a raso, piante di cipresso e da un esemplare isolato di quercia - che non dovrà essere alterato dall’introduzione dei nuovi elementi emergenti.

L’area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada utilizzando lo slargo esistente.

edifici 001, 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA) con l’obbligo di mantenere le superstiti schermature in mattoni delle aperture dell’ex fienile;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA). Non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all’art. 26.1 ne’ gli interventi pertinenziali di cui all’art. 26.3 comma 8 delle presenti NTA.

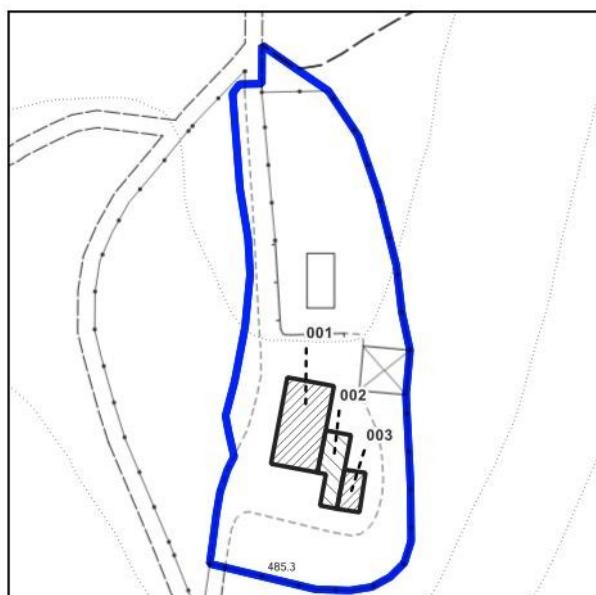
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 190 – Podere Poggiarello

Scheda rilievo n° 271



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere risulta quasi completamente recuperato e in sostanza ben conservato, nonostante alcune operazioni non recenti abbiano parzialmente alterato i suoi caratteri originari.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, in particolare si prescrive di non alterare l'assetto degli spazi aperti, soprattutto per quanto riguarda il parco. E' ammessa la realizzazione di pergolati da realizzare nello spazio di pertinenza a supporto del podere. La struttura di servizio preesistente, è stata sostituita con altra struttura removibile.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); si prevede la demolizione del volume con copertura piana sul lato sud e la ricostruzione mantenendo l'allineamento sul fronte ovest di un corpo di fabbrica ad un piano di profondità non superiore a quella dello spazio chiuso e coperto esistente, ma più allungato, in modo da formare una piccola corte esposta a sud; la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella attuale, materiali, tecnologie e finiture dovranno essere quelli tradizionali e omogenei alla parte più antica dell'edificio; la copertura potrà essere a falda doppia o singola in coppi e tegole oppure ancora piana e praticabile, ma non potrà essere a sua volta coperta; i rivestimenti delle canne fumarie e i comignoli di recente e di nuova introduzione dovranno essere di materiali tradizionali;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la realizzazione di nuove aperture di dimensioni e proporzioni tradizionali qualora indispensabili all'utilizzo degli spazi coperti sul fronte est;

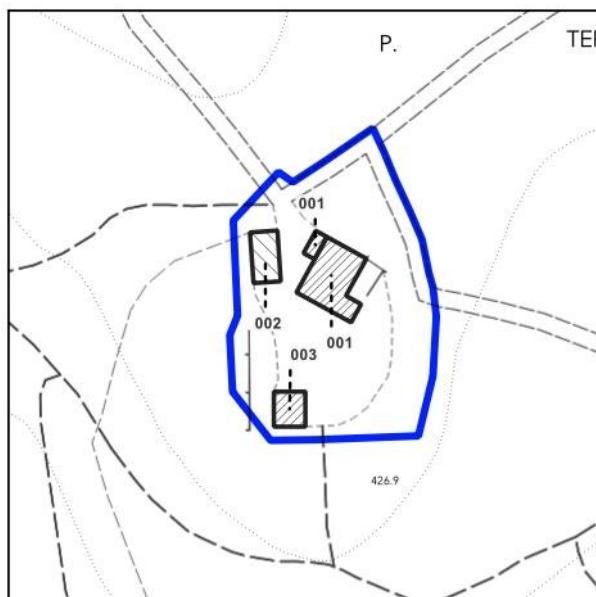
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 191 – Podere Terracava

Scheda rilievo n° 272



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito presenta elementi di interesse per la posizione, l'impianto complessivo e per alcuni elementi in particolare, come il fienile. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, ammettendo la pavimentazione dello spazio "recintato" sul retro dell'edificio principale. In ogni caso dovranno essere attentamente verificate le condizioni di stabilità del terreno, visti i segni di cedimento rilevati in alcuni degli edifici.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con la possibilità di recuperare il volume parzialmente crollato secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali e nel contempo rifacendo gradini e parapetti della scala utilizzando elementi coerenti al carattere e all'epoca dell'edificio;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo il comignolo esistente;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), con demolizione senza ricostruzione del minuscolo corpo addossato verso il pendio; massima cura dovrà essere prestata al recupero della struttura della copertura in legno, degli archi e delle aperture con i laterizi disposti in modo da lasciare filtrare la luce.

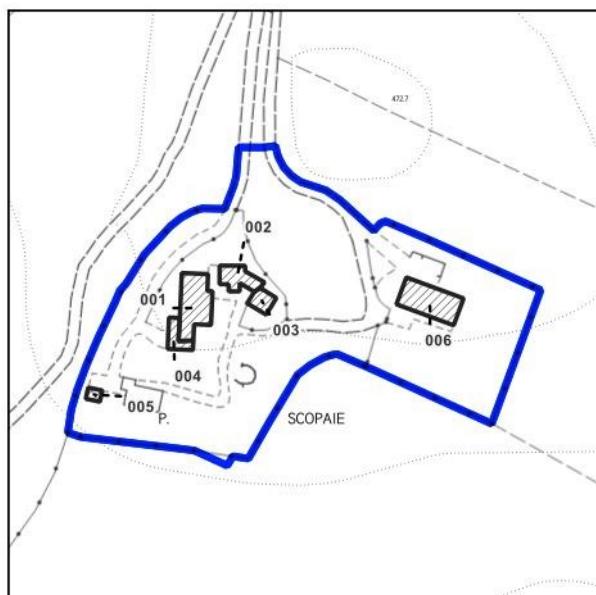
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

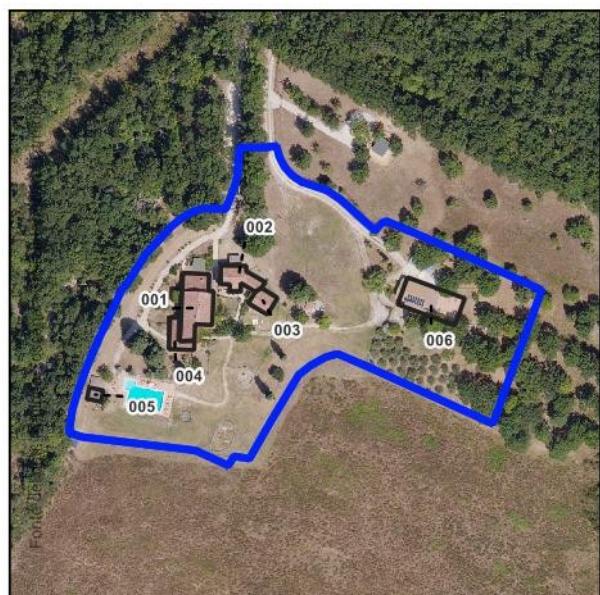
Scheda normativa

n° 192 – Podere Scopai

Scheda rilievo n° 273



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo completamente ristrutturato, sulla base di un Piano di Recupero approvato con DCC 17/2000, presenta elementi caratterizzanti e di pregio. Per la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, mantenendone la conformazione e composizione e, in particolare, il trattamento del suolo che dovrà restare prevalentemente non impermeabilizzato.

Edifici 001,002, 003, 004, 005, 006: conservazione (art. 30 NTA);

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 193 – Podere S. Giuseppe

Scheda rilievo n° 153



(aggiornamento 2025)



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), risale a fine Ottocento. E' posto a nord di Querceto, è stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.3 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo". Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.3 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

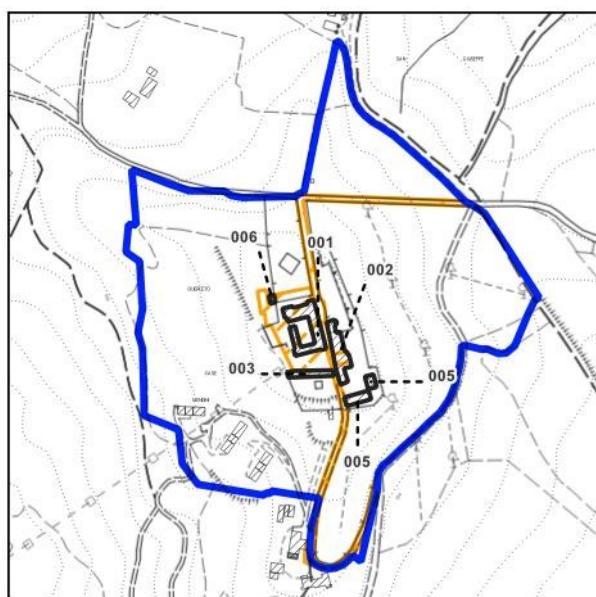
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 194 – Querceto

Scheda rilievo n° 154



Estratto CTR – Scala 1:9.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:9.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito di Querceto, definito dal P.S.I. vigente sia come Nucleo Storico che come area turistica nel territorio rurale, è come noto di eccezionale rilievo, sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto di vista architettonico ed insediativo.

La Villa Bargagli e parte della pertinenza, la limonaia e la ex chiesa parrocchiale sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

L'area fa parte di un vasto progetto, in corso di completamento, mirato alla realizzazione di un complesso turistico che ha il suo nucleo centrale nell'area dell'aggregato di Querceto.

Gli interventi nel nucleo storico di Querceto sono disciplinati dal Piano di Recupero (PdR), componente del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025.

Per gli edifici e gli spazi aperti vale quanto indicato nelle Schede dell'allegato C "Schede Unità Minime di Intervento PDR Querceto-San Antonio" delle N.T.A. del sopracitato PRP.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative Schede dell'allegato C "Schede Unità

Minime di Intervento PDR Querceto-San Antonio" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

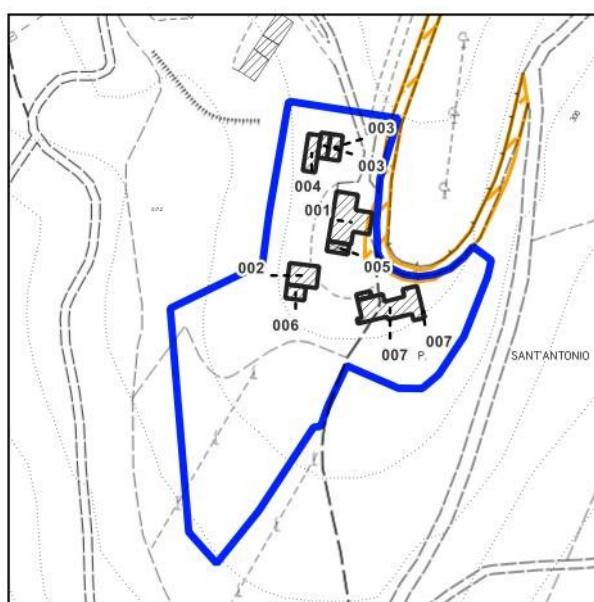
Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PDR e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Scheda normativa

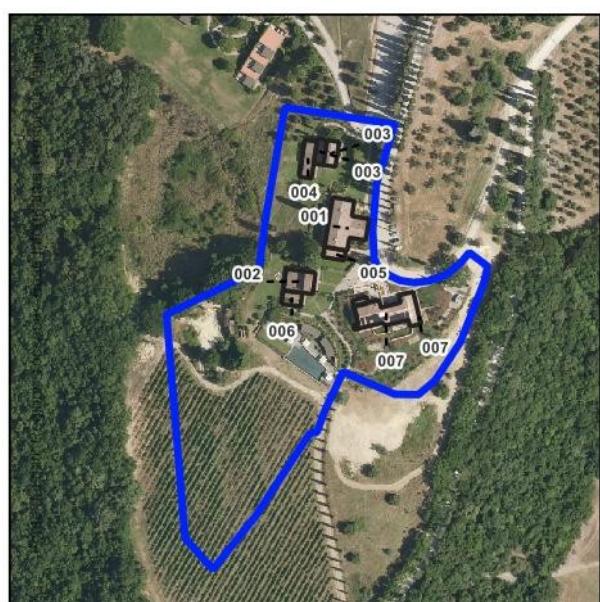
n° 195 – Podere S. Antonio

Scheda rilievo n° 158



Estratto CTR – Scala 1:4.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), risale al Novecento. È posto a nord di Querceto, è stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.2, dell'allegato C "Schede Unità Minime di Intervento PDR Querceto-San Antonio" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PDR e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

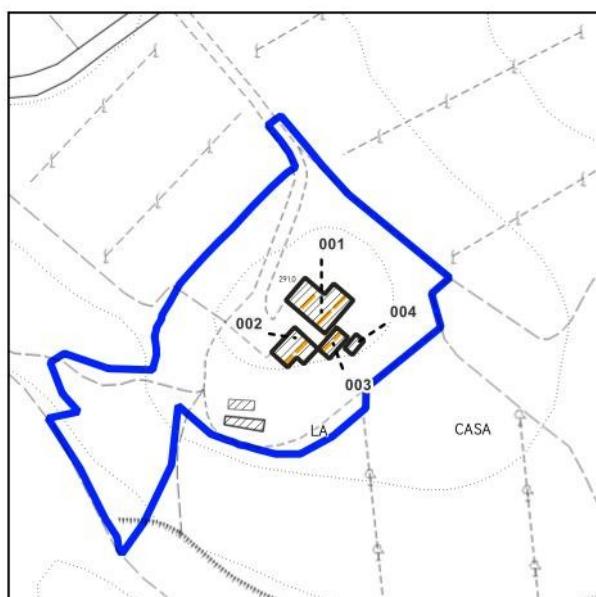
Scheda normativa

n° 196 – Podere La Casa

Scheda rilievo n° 155



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:3.000

Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.4 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.4 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa

privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

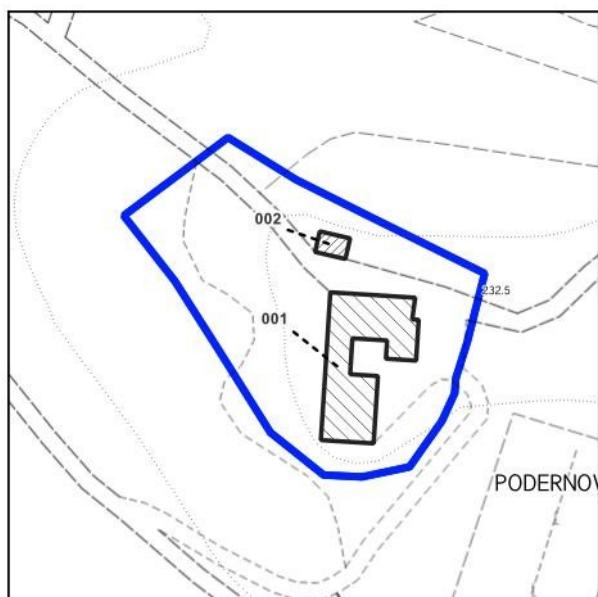
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 198 – Podernovo

Scheda rilievo n° 157



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito potrebbe essere interessante per l'impianto planivolumetrico ma è stato profondamente alterato da interventi sconsiderati di ampliamento e di trasformazione dei fabbricati esistenti che hanno compromesso la qualità e le caratteristiche originarie dell'insediamento, complessivamente e nei dettagli di molte delle sue parti, senza aggiungere alcun fattore di arricchimento o di miglioramento, se non dal punto di vista prettamente quantitativo. Pertanto si prevede un intervento di riqualificazione che, salvaguardando ciò che ancora è meritevole di tutela, possa rimediare almeno in parte agli errori commessi. Nella ridefinizione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, non sarà consentita l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) per il fienile e gli stalletti; riqualificazione di tipo 1(art. 31 comma 3 NTA) per gli altri corpi di fabbrica, con l'obiettivo di rendere più unitario ed omogeneo il complesso, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali, e di valorizzare la ricca composizione volumetrica;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 199 – Podere S. Regolo

Scheda rilievo n° 160



(aggiornamento 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Successivamente gli immobili hanno avuto alcune trasformazioni tipologiche.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.8 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.8 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del

PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

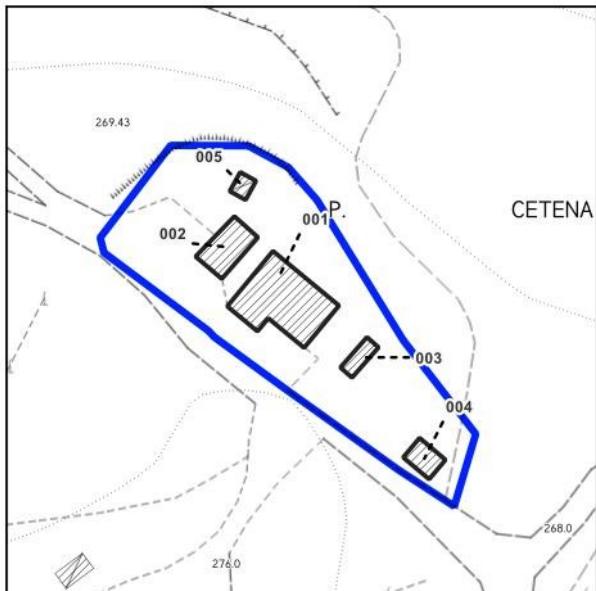
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



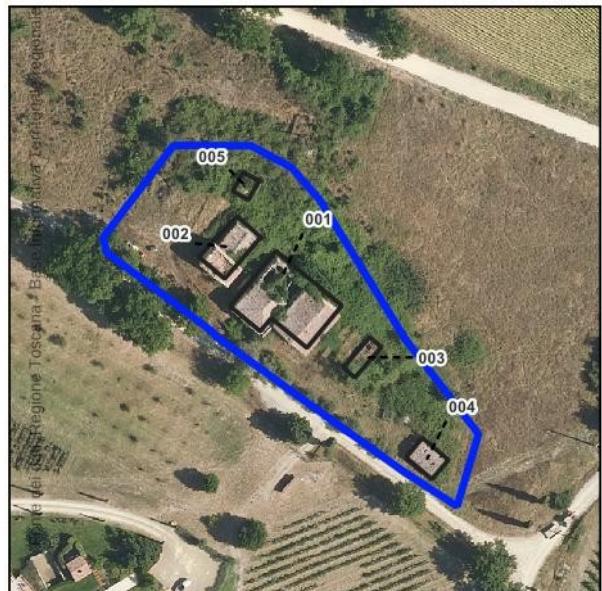
Scheda normativa

n° 200 – Podere Cetina Scura

Scheda rilievo n° 161



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è rappresentato nelle mappe del Catasto Generale Toscano (Catasto Leopoldino) del 1820 con il toponimo Cetena Nera. Era posizionato nei pressi dell'incrocio tra la storica Traversa Maremmana e la "via da Cetena Nera a Cetena Bianca". Già dalle mappe del Catasto storico si rileva un'aggregazione irregolare di piccoli corpi di fabbrica, dalla lettura delle murature attuali si rilevano diverse addizioni e trasformazioni, anche risalenti agli anni Sessanta del Novecento, che tendono ad assumere la forma di superfetazione.

L'edificio, l'area di pertinenza e il correlato terreno agricolo, formano l'UTE 03 del PAPMAA (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale), componente agricola del Piano Regolatore Particolareggiate (PRP) approvato con DCC 104/2012, quindi variato nella componente PAPMAA con DCC 74/2022 e da ultimo variato nelle sole NTA con DCC 6/2025.

La specifica disciplina edilizia è contenuta nella Scheda n.30 dell'Allegato D del PRP "Schede edifici esistenti ad uso rurale" mentre le prescrizioni di attuazione agricola sono contenute nelle NTA e nel relativo Allegato G e gli obblighi assunti sono contenuti nella correlata convenzione, nell'Allegato G delle NTA. Parte integrante del PAPMAA e del PRP è il ReFi, Registro della Flessibilità interna, che tiene conto delle demolizioni avvenute e delle ricostruzioni da realizzare in attuazione del PRP.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.30 dell'allegato D "Schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con

DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

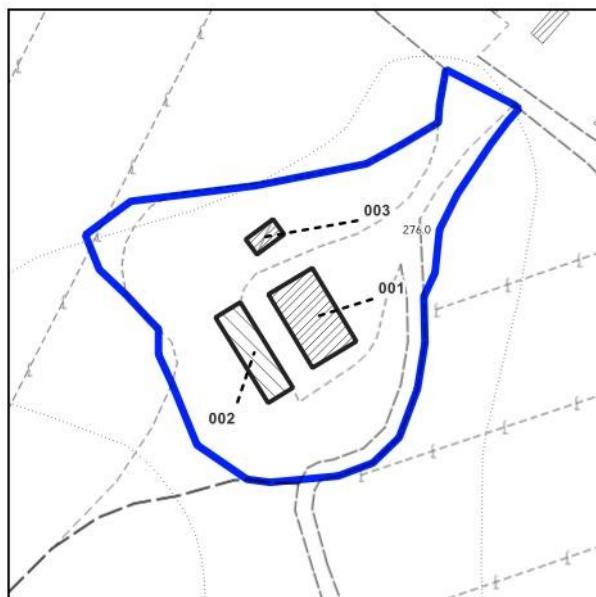
Scheda normativa

n° 201 – Podere San Giovanni

Scheda rilievo n° 162



(aggiornamento 2025)



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Successivamente gli immobili hanno avuto alcune trasformazioni tipologiche.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.29 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.29 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



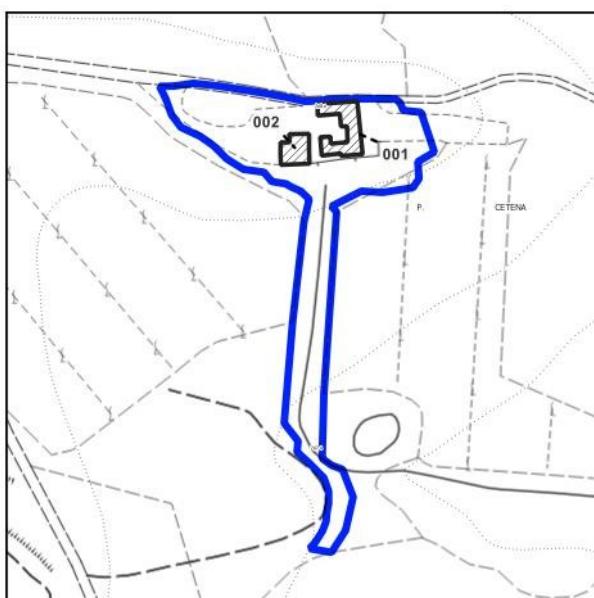
Scheda normativa

n° 202 – Podere Cetina Rossa

Scheda rilievo n° 163



(aggiornato 2025)



Estratto CTR – Scala 1:5.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:5.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di origine antica e compare nelle mappe del Catasto Geometrico Toscano del 1820 (Catasto Leopoldino). Ha avuto, successivamente, rilevanti trasformazioni tipologiche, insediative e dei caratteri architettonici.

È stato completamente recuperato e fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.31 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.31 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

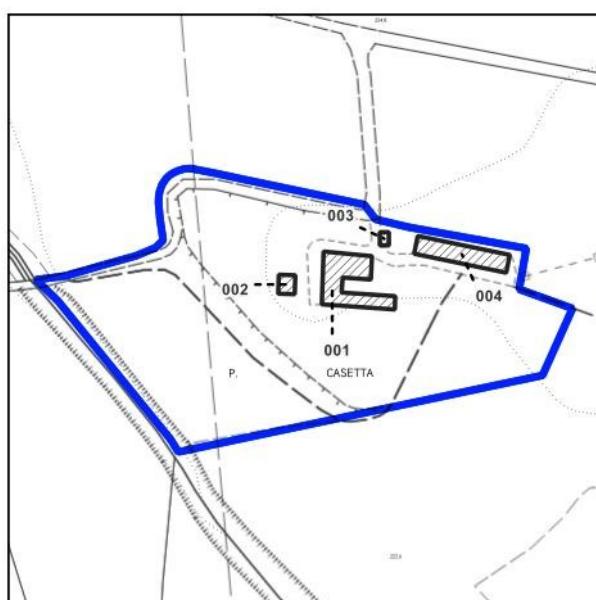
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.



Scheda normativa

n° 203 – Podere Casetta

Scheda rilievo n° 199



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è molto interessante sia dal punto di vista architettonico sia dal punto di vista tipologico ed insediativo, anche se purtroppo in cattive condizioni di conservazione a causa della dismissione.

Le dimensioni dell'intervento di recupero sono evidentemente considerevoli per volumi in gioco e per entità delle opere necessarie a consolidare, risanare ed adeguare il complesso, o almeno le parti ancora suscettibili di recupero, quindi si rende opportuna la predisposizione di un piano attuativo di dettaglio; in tale modo sarà possibile approfondire convenientemente l'analisi dei manufatti, specialmente dal punto di vista della distribuzione interna e dunque del grado di flessibilità dei locali a nuovi usi. Contemporaneamente dovrà essere messo a punto un intervento di riqualificazione degli spazi di pertinenza, tutelando e valorizzando i muri esistenti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico *"Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976"* (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), con eventuale eliminazione della sopraelevazione del volume all'estremità del fienile del complesso principale;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA), consolidando le strutture superstiti e ripristinando la copertura; è ammessa la chiusura delle campate con serramenti montati a filo interno o anche con materiali opachi -

laterizio, legno - purché rimanga leggibile la partitura delle facciate; il reticolato di mattoni dovrà essere conservato integralmente;

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) e consolidamento delle murature superstiti e ripristino del camino, con eventuale realizzazione di una copertura con struttura leggera;

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

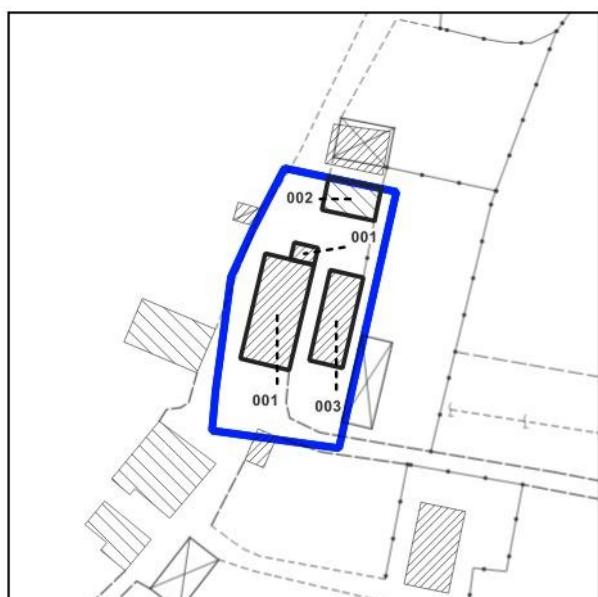
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

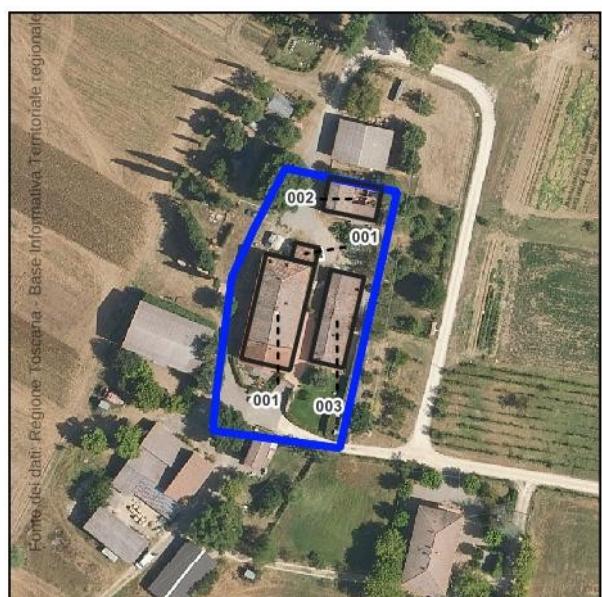
Scheda normativa

n° 204 – Podere Selvatellona

Scheda rilievo n° 195



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso ha ormai perso quasi completamente il carattere di podere rurale, pur possedendo ovviamente la funzione di azienda agricola.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; interessante è la conformazione ad U dell'impianto planimetrico, a tal fine viene ammessa la pavimentazione dello spazio tra gli edifici 001, 002 e 003 in modo da formare una sorta di "spiazzo-aia" tra gli edifici.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA). Sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

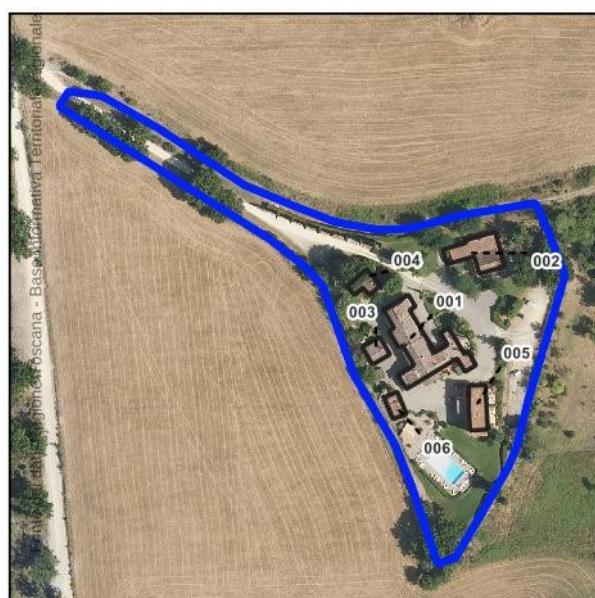
Scheda normativa

n° 205 – Podere Selvatellino

Scheda rilievo n° 196



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è stato completamente alterato sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi aperti in conseguenza della trasformazione della destinazione d'uso, perdendo in buona parte i connotati che del patrimonio edilizio rurale e minore si intende tutelare. Si valuta pertanto ingiustificato vincolare a soli interventi di conservazione questo ambito, tanto più nel caso degli spazi aperti, per i quali si auspica anzi un'operazione di risistemazione secondo un disegno più semplice ed essenziale.

edifici 001, 005: conservazione (art. 30 delle NTA);

edifici 002, 003, 004, 006: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 36.1 delle NTA.

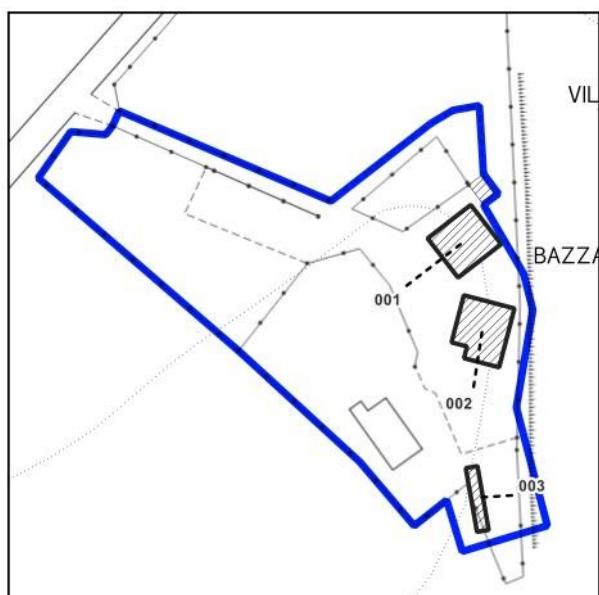
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 206 – Villino Bazzani o Salicotti

Scheda rilievo n° 197



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Nonostante lo stato di degrado e di abbandono del podere, esso si presta tuttora ad un intervento di recupero, anche se richiede opere rilevanti per consentire il riuso, presumibilmente per residenza non legata all'attività agricola. Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'edificio residenziale, connotato da elementi decorativi di un certo interesse ed in generale da caratteri tipologici non comuni e meritevoli di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; dovrà essere mantenuta la siepe di bosso lungo la strada di accesso ed il trattamento del suolo dovrà rimanere prevalentemente non impermeabilizzato, ad eccezione degli spazi immediatamente a ridosso degli accessi all'edificio residenziale.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art.73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: demolizione e ricostruzione con rialzamento di un piano, senza aumento di Superficie Coperta rispetto all'esistente al momento di approvazione del Piano Operativo.

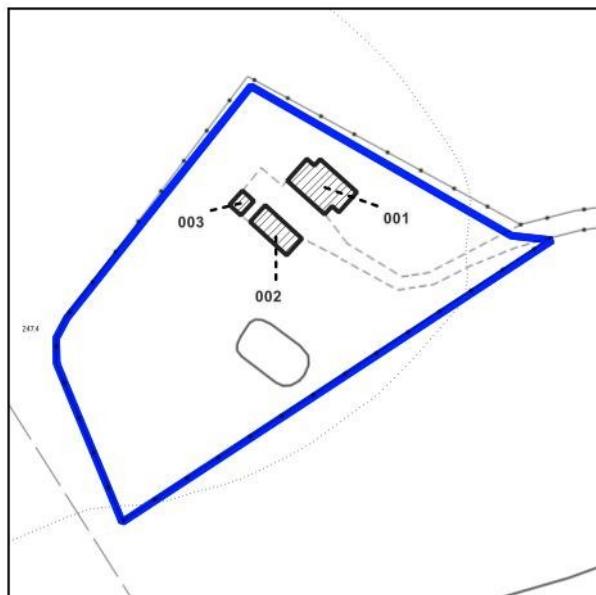
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 207 – Podere S. Cecilia

Scheda rilievo n° 198



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico e per gli elementi, edificati e non, che lo compongono, dotati di non comune equilibrio ed armonia, pur nella semplicità del carattere; nonostante siano state nel tempo apportate modifiche anche di rilievo, le condizioni attuali sono assolutamente soddisfacenti e degne di conservazione. Si prevede pertanto il sostanziale mantenimento dello stato di fatto, comprendendo anche gli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

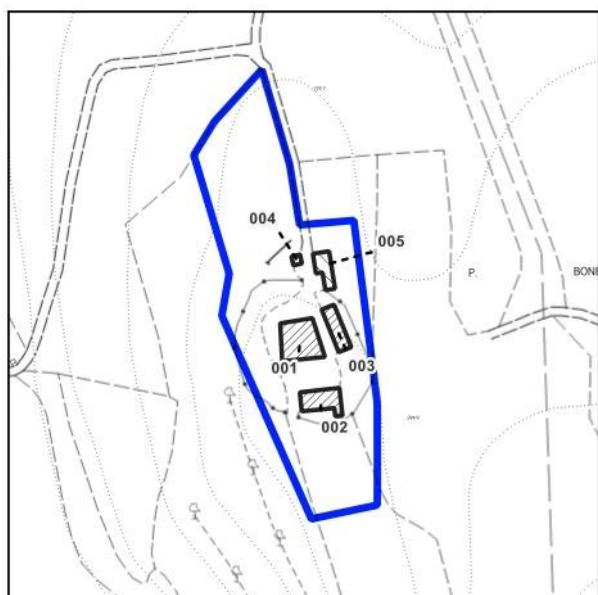
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 208 – Podere Bonelli

Scheda rilievo n° 248



Estratto CTR – Scala 1:4.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:4.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche e l'impianto planivolumetrico. L'insediamento necessita un intervento di recupero complessivo per il quale si prevedono operazioni di discreta entità, da inquadrare in un progetto unitario di dettaglio.

Si prevede che la nuova destinazione d'uso sia per attività turistica ricettiva. Tema fondamentale del progetto sarà, in questo senso, la risistemazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA),

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA),

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA), con possibilità di riapertura dell'arcata parzialmente tamponata;
edificio 005: conservazione (art. 30 NTA)

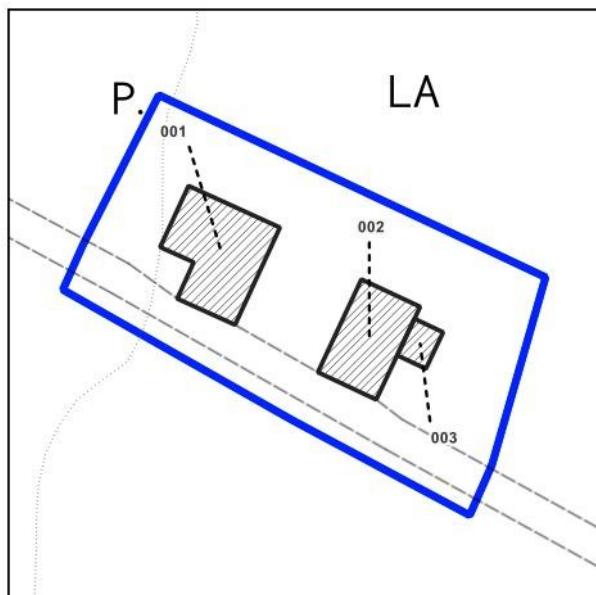
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 209 – Podere La Casina

Scheda rilievo n° 247



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito nonostante lo stato di degrado e di abbandono del podere, esso si presta tuttora ad un intervento di recupero, anche se richiede opere rilevanti per consentire il riuso. Preventivamente dovrà essere messo a punto un progetto che assicuri un corretto smaltimento delle acque meteoriche e quindi il risanamento dell'ambito da questo punto di vista. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: è ammessa la ricostruzione del volume esistente, con materiali analoghi (Glossario NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico. Nel caso l'edificio sia allo stato di "rudere" e quindi non sia rilevabile e facilmente dimostrabile la conformazione originaria si applica quanto specificato all'art. 28 comma 5 delle presenti NTA;

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) con possibilità di adeguamento dell'altezza alle normative vigenti al fine di consentirne l'abitabilità, impiegando tecnologie costruttive, materiali e finiture conformi all'esistente.

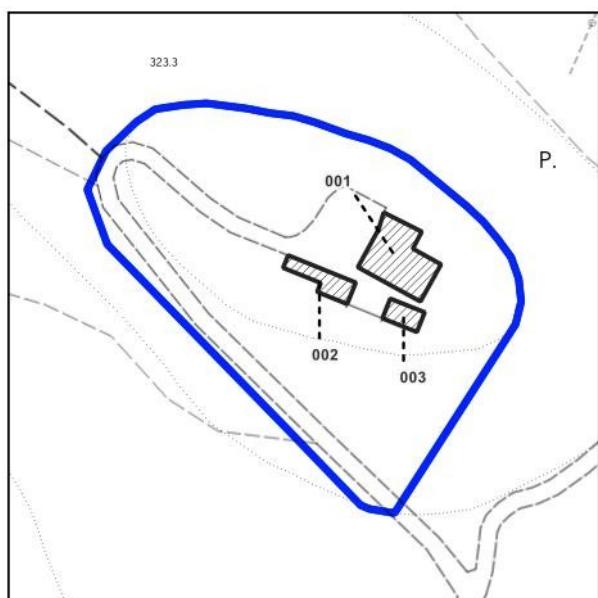
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 210 – Podere Colloritto

Scheda rilievo n° 236



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e la relazione con il terreno e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono; viste le buone condizioni di mantenimento delle strutture è previsto complessivamente un intervento di conservazione dello stato attuale.

Per quanto riguarda gli spazi aperti pertinenza, già in parte trasformati secondo criteri appartenenti alla tipologia della casa di campagna e non alla tipologia rurale, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; non saranno ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate e di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la ricostruzione dell'ex carraia, sul lato nord-est, utilizzando tecnologie, materiali e finiture di tipo tradizionale, anche per quanto riguarda le canne fumarie esistenti, da sostituire;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

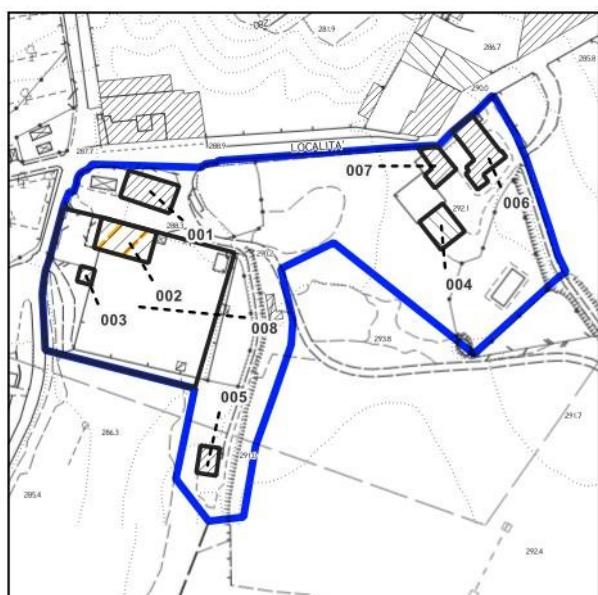
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 211 – Scorgiano

Scheda rilievo n° 099



Estratto CTR – Scala 1:3.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto, oltre naturalmente per le qualità salienti di alcuni elementi quali la chiesa e lo spazio verde di pertinenza; per questo si prevedono interventi generalmente di mantenimento dello stato di fatto, distinguendo però alcune situazioni che necessitano di riqualificazione e le parti meritevoli di maggiore tutela. Per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale, il restauro del giardino (indicato col n° 008 e apposita campitura) e la massima salvaguardia delle aree di pertinenza della chiesa e delle alberature di pregio.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese - 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

La Cappella di Scorgiano (ed. 002) è sottoposta a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004);

edifici 001, 003, 004 e 005: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: restauro (art. 29 NTA)

edificio 006: conservazione (art. 30 NTA), per gli stalletti, al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso

l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto
edificio 007: conservazione (art. 30 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità è ammesso l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto
giardino 008: restauro (art. 29 NTA).

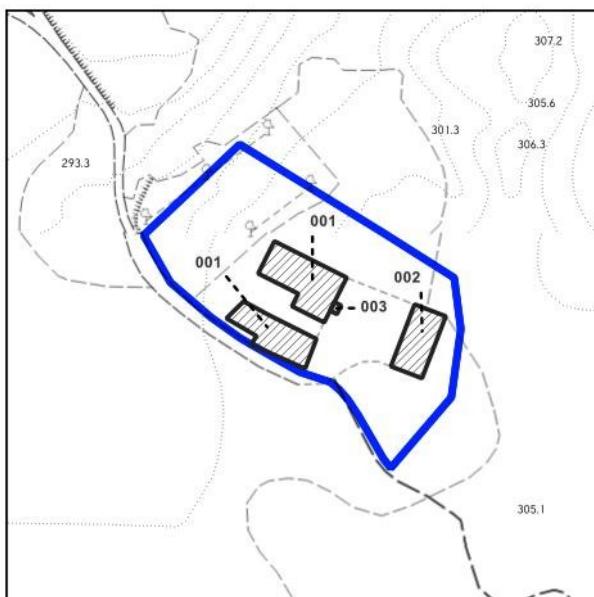
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 212 – Podere Baroti

Scheda rilievo n° 101



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante sia per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, sia per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi costitutivi, che rendono la composizione molto equilibrata ed il luogo assai gradevole; particolarmente degna di attenzione è la corte, così raccolta ma ricca nella definizione di spazi differenti ma in stretta relazione fra loro.

Le condizioni nelle quali versano gli edifici non sono affatto soddisfacenti e pertanto si prevede un intervento di recupero complessivo; gli spazi aperti dovranno essere mantenuti con il carattere di semplicità attuale, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale; per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; non è consentito l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate e, in particolare, non è ammessa la pavimentazione della corte, che dovrà essere mantenuta a prato; dovranno, inoltre, essere mantenuti i muri di sostegno esistenti ed il pergolato, quest'ultimo potrà essere rifatto con struttura leggera in metallo o in legno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese - 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); dovranno essere accuratamente mantenute le aperture della parata e del fienile; dovrà essere consolidata e conservata integralmente la tettoia;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA), con ricostruzione filologica della parte crollata e della copertura del fienile, salvaguardando le murature in pietra, la colonna e le grandi aperture con architrave in legno della carraia, che

potranno essere eventualmente chiuse con serramenti a filo interno; i locali potranno essere pavimentati;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA); è consentito l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti.

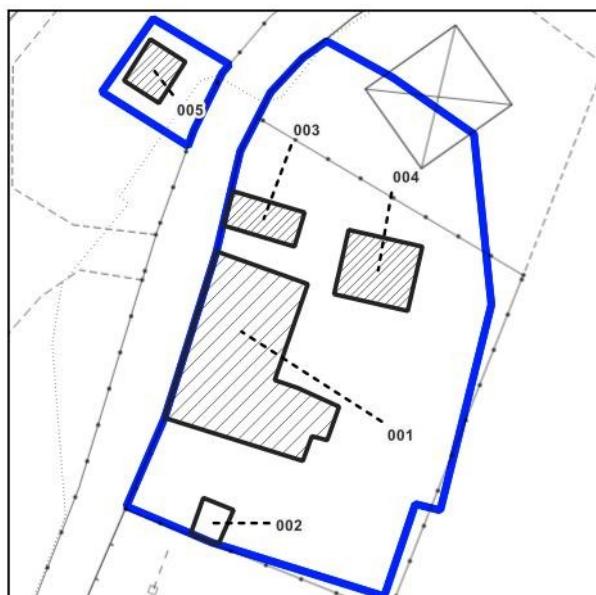
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 213 – S. Fiora

Scheda rilievo n° 098



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo merita un intervento di conservazione complessiva, tutelando innanzitutto gli elementi emergenti della chiesa e del campanile; dovranno essere conservati anche gli spazi di pertinenza con i muri di recinzione (senza recupero del piccolo rudere) e il lastricato sul fronte strada. Per quanto riguarda la parte dell'ambito occupata da strutture precarie e di scarsa qualità, si prescrive la demolizione di tutti i manufatti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), estesa anche all'arco di collegamento con la carraia edifici 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA), si prescrive l'eliminazione dei piccoli volumi addossati;

edificio 005: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

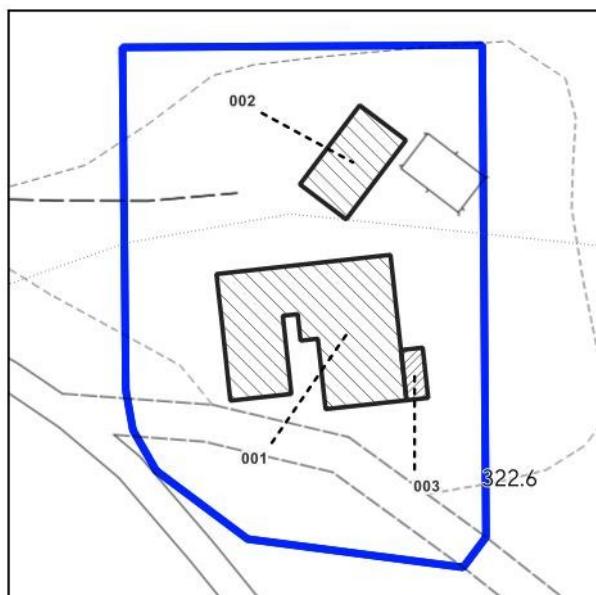
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 214 – Podere Colomboia

Scheda rilievo n° 102



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo merita un intervento di conservazione complessiva.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovrà essere predisposto un progetto di riqualificazione senza aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate, recuperando l'aia in cotto e prevedendo la pavimentazione con materiali tradizionali della corte e dello spazio dedicato alla carraia e al forno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese - D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con particolare attenzione per le strutture di copertura e di sostegno della carraia e del forno; la copertura necessita di opere di manutenzione; potrà essere ripristinato l'intonaco; le aperture modificate potranno essere ripristinate nella loro forma originaria, senza però annullare l'irregolarità dei prospetti esistenti;

edificio 002: l'edificio, quasi in stato di rudere, potrà essere ricostruito con la stessa superficie coperta e senza aumento di volume nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture del fabbricato originario;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), con particolare attenzione per la struttura di copertura ed i grigliati delle aperture.

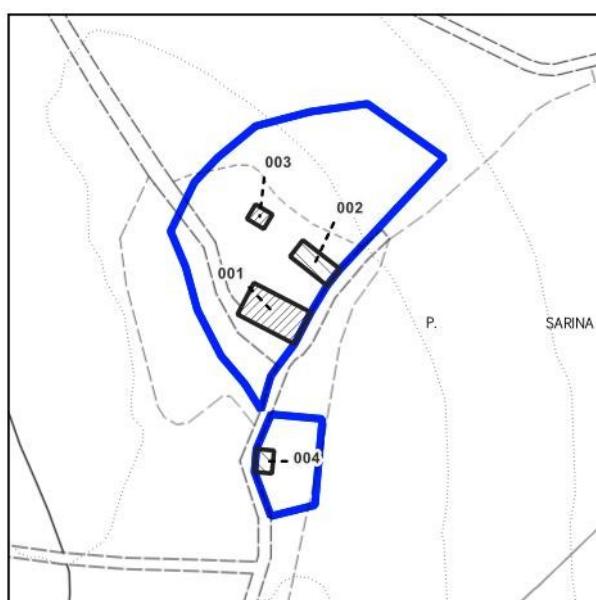
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 215 – Podere Sarina

Scheda rilievo n° 103



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è piuttosto interessante anche per lo stato di conservazione complessivamente soddisfacente, nonostante alcuni interventi poco corretti sugli annessi; si riconoscono elementi di particolare valore nella conformazione e nei materiali delle aperture nonché nella composizione delle murature. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 003, 004 : interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

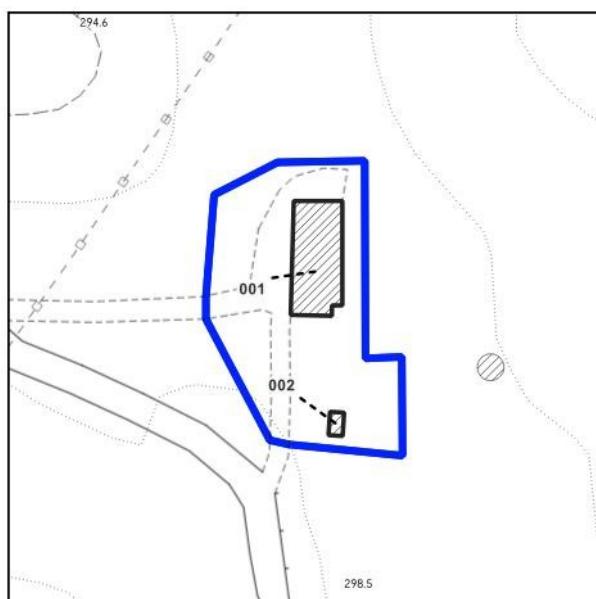
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 216 – Casa sparsa presso Maggiano

Scheda rilievo n° 278



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni si prevedono interventi leggeri allo scopo di mantenerne l'efficienza ed adeguarlo alle esigenze contemporanee, tesi dunque in sostanza alla conservazione dei caratteri attuali. Dovranno però essere adottate soluzioni più idonee per quanto riguarda la sistemazione gli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme con le seguenti prescrizioni: rimozione di tutte le baracche; schermatura del deposito g.p.l.; conservazione e recupero dei muretti di sostegno; le pergole non potranno essere sostituite da nuove strutture realizzate con materiali e forme differenti da quelli esistenti; è vietato introdurre pavimentazioni esterne.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: demolizione. Viene ammessa la ricostruzione sullo stesso sedime senza cambio di destinazione d'uso ne' aumento di volume e di superficie coperta purché siano adottati materiali e finiture coerenti con il contesto.

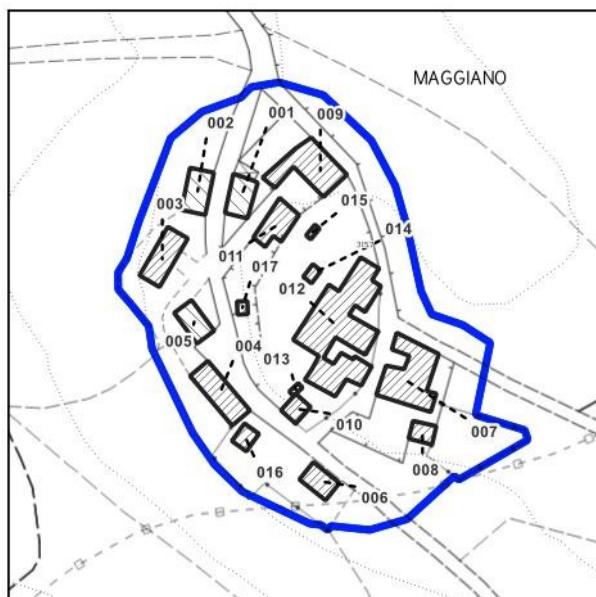
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 217 – Maggiano

Scheda rilievo n° 104



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto, oltre che per la qualità di alcuni elementi, edificati e non, anche se nel tempo ci sono state molte alterazioni sia a scapito dei singoli fabbricati sia nella composizione complessiva; per questo si prevedono interventi generalmente di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto, distinguendo alcune situazioni che necessitano di riqualificazione e le parti meritevoli di maggiore tutela; dovrà essere comunque restaurato tutto il sistema delle cantine e dei locali interrati comunicanti; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, con la massima salvaguardia delle alberature antiche e del sistema di muri in pietra; dovrà essere evitata l'introduzione di elementi estranei (come ad esempio le staccionate in legno), mentre è consentito l'utilizzo di pergolati in legno e con struttura leggera di metallo; non è ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrate.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); è ammesso il cambio d'uso a residenza, sono inoltre ammesse attività commerciali relativamente agli esercizi di vicinato nonché destinazioni a supporto della residenza;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); è ammesso il cambio d'uso a residenza, sono, inoltre, ammesse attività commerciali relativamente agli esercizi di vicinato nonché destinazioni a supporto della residenza;

edifici 003, 006, 010 e 013: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA); è ammesso il rifacimento della scala perpendicolare al fronte anche con diversa localizzazione purché realizzata con materiali consoni all'edificio e al contesto;

edificio 005: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 007: restauro (art. 29 NTA);

edificio 008: conservazione (art. 30 NTA) con eliminazione della tettoia di lamiera; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;

edificio 009: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la demolizione del volume aggiunto adibito a servizio igienico;

edifici 011, 014, 015 e 016: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 012: conservazione (art. 30 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente (scale esterne, scala rivestita in cotto nel prospetto sud, ecc.) potranno essere modificate utilizzando materiali consoni all'edificio e al contesto; potranno essere demolite le parti aggiunte e/o incongrue (volume aggiunto adibito a servizio igienico, balcone).

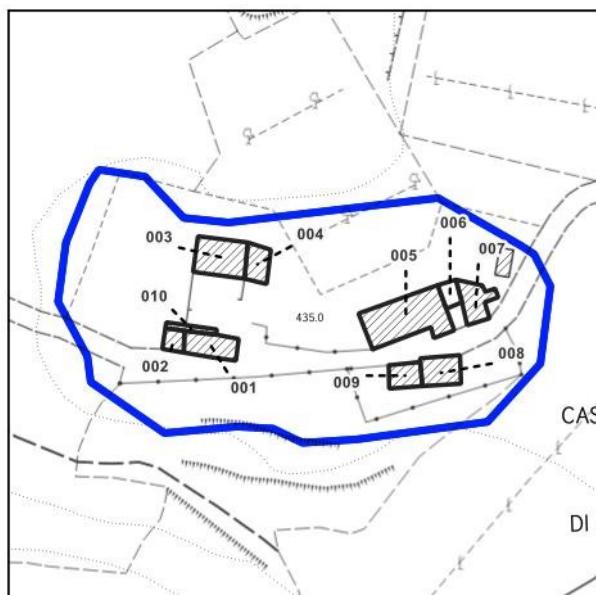
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 218 – Casino di Quegna

Scheda rilievo n° 105



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante sia per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico che per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche delle varie parti che lo compongono, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno. Grazie alle buone condizioni di mantenimento e manutenzione, si prevedono semplicemente interventi di conservazione, estesi anche agli spazi aperti e in particolare ai loro elementi costitutivi quali il vialetto, i muri, i muretti e le scalette.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con mantenimento di tutti gli elementi del prospetto principale; edificio 002, 009: conservazione (art. 30 NTA); il pergolato potrà essere rifatto con struttura leggera in legno o metallo; edifici 003, 005, 007, 008, 010: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA), con rifacimento della copertura con struttura in legno e manto in coppi e

tegole;
edificio 006: demolizione;

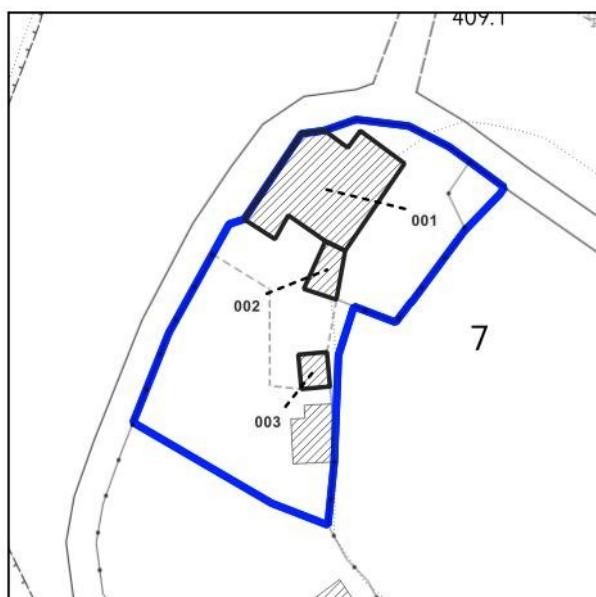
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 219 – Casa nei pressi di Quegna

Scheda rilievo n° 277



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande interesse per la posizione panoramica ma soprattutto per i caratteri non comuni degli edifici antichi e dell'insediamento in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, tuttora conservati nonostante le aggiunte posteriori di scarsissimo valore. Si prevede pertanto un intervento di tutela delle parti originarie e di riqualificazione per le altre, con semplice manutenzione degli spazi di pertinenza; dovranno in particolare essere tutelati i muri di sostegno e l'aia.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

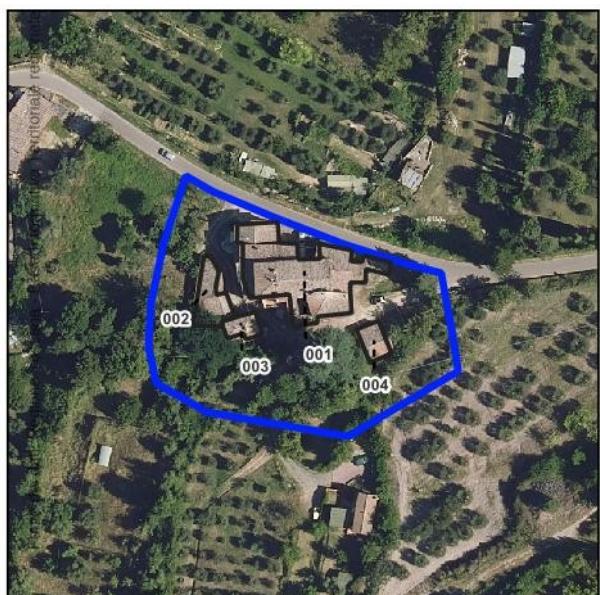
Scheda normativa

n° 220 – Quegna

Scheda rilievo n° 106



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è interessante per la posizione e per l'impianto planivolumetrico, nonostante ripetuti ampliamenti, trasformazioni e superfetazioni abbiano dato luogo a soluzioni poco corrette e rispettose del patrimonio esistente e a situazioni anomale e degradate. Per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale, anche in questo caso con l'obiettivo dell'utilizzo di pochi tipi di materiali per le pavimentazioni esistenti - senza aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata -, e salvaguardando i muri di sostegno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con la prescrizione dell'impiego di una serie limitata di materiali in modo da rendere il più omogeneo possibile il complesso, che trova la sua articolazione invece nei volumi e nel loro rapporto con la morfologia del suolo;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 003 e 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

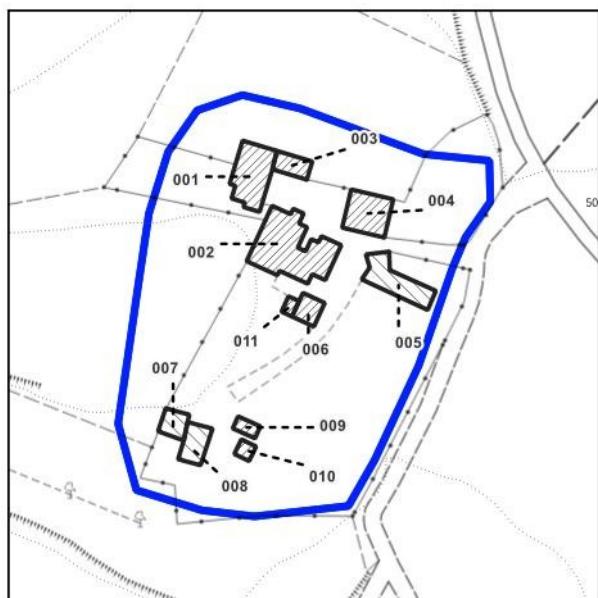
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 221 – Montequegna

Scheda rilievo n° 095



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è molto interessante per la posizione panoramica e l'impianto planimetrico, raccolto attorno a pochi e minimi spazi aperti collettivi; purtroppo l'assetto originario è stato fortemente alterato sia nei singoli manufatti, con modifiche e superfetazioni, sia nella composizione complessiva dall'aggiunta di nuovi elementi più o meno precari; inoltre molte parti sono degradate principalmente a causa di mancanza di manutenzione. Si prevedono quindi limitati interventi di conservazione e la riqualificazione delle situazioni più compromesse; per gli spazi aperti si prevedono esclusivamente operazioni di manutenzione, tutelando eventuali alberature di pregio.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1973" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 222 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001 e 003: conservazione (art. 30 NTA), salvaguardando gli angolari in pietra; la loggia caposcala sul retro e la tettoia dovranno essere rifatte con materiali omogenei all'intero edificio; i serramenti dovranno essere

sostituiti con elementi di buona qualità, rimuovendo le chiusure precarie; i tamponamenti in laterizi dovranno essere intonacati o rifatti in pietra; è generalmente ammesso l'utilizzo dell'intonaco;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) L'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 004: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); è consentita la realizzazione di nuove aperture o la riapertura di quelle tamponate; è ammesso l'utilizzo dell'intonaco;

edificio 005: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità;

edifici 006 e 011: conservazione (art. 30 NTA), demolizione con ricostruzione della tettoia, senza aumenti di superficie coperta e di altezza, impiegando materiali e tecnologie omogenee al volume chiuso;

edifici 007, 008, 009, 010: demolizione e ricostruzione accorpando gli stessi per la realizzazione di una unità abitativa pari alla SE legittima esistente demolita.

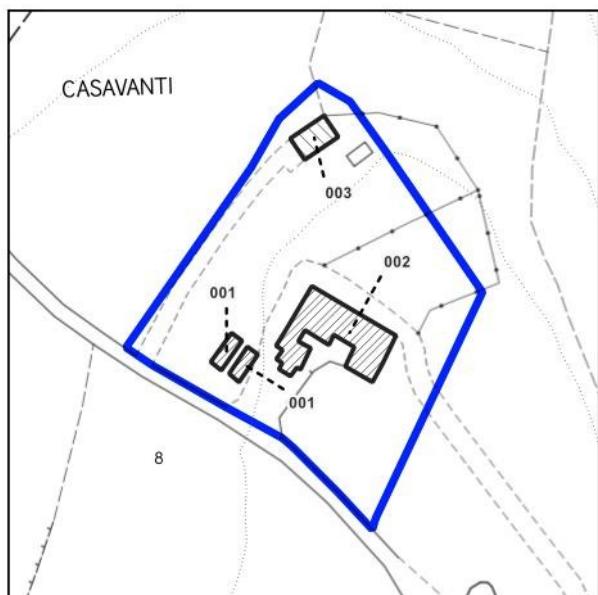
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 222 – Casa Vanti

Scheda rilievo n° 108



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, nonchè per la qualità nella fattura e nei materiali della casa colonica e degli annessi, sostanzialmente ben conservati ed in buone condizioni; per questo si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto; per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono ugualmente operazioni di mantenimento, con salvaguardia delle alberature di pregio, della pavimentazione della corte e del muro con la scala in legno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1973" (art. 136 D.lgs 42/2004). Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con rifacimento dei paramenti in laterizi con materiali omogenei alle parti antiche; nel caso degli stalletti è ammesso l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; dovranno inoltre essere mantenuti i muretti di delimitazione;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA); per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale (veneziane esterne);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

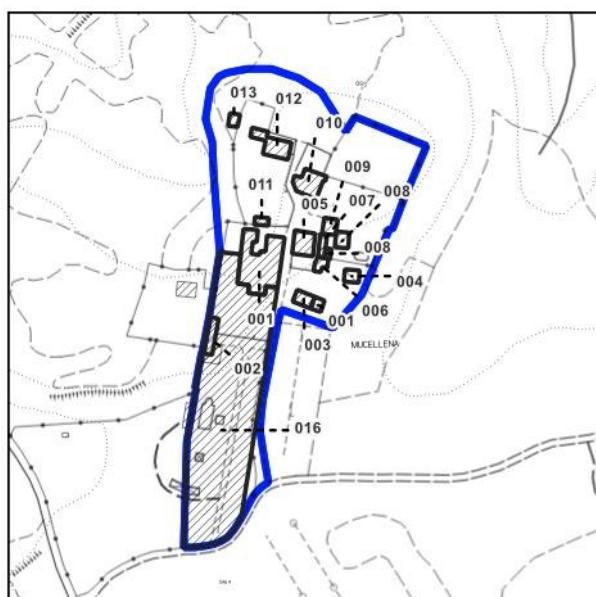
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

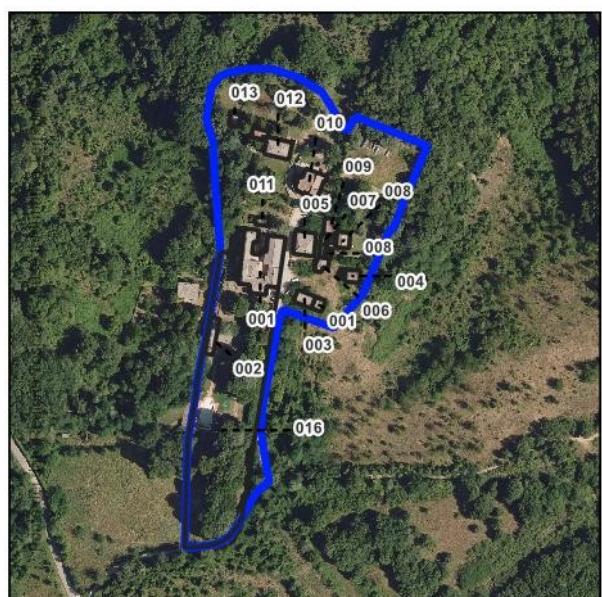
Scheda normativa

n° 223 – Mucellena

Scheda rilievo n° 110



Estratto CTR – Scala 1:5.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:5.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande interesse per la collocazione paesaggistica e per l'impianto del nucleo, anche se buona parte degli edifici si può ritenere oramai totalmente estranea al patrimonio rurale: in pratica solo la villa e la casa del fattore mantengono le caratteristiche originarie e serbano l'identità di Mucellena. Per gli edifici 001 e 002 ha quindi senso prevedere un intervento di recupero e di conservazione; per essi è ammessa inoltre la destinazione d'uso per attività turistico ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione): in tale caso dovrà essere elaborato un progetto unitario di massima. Per gli spazi aperti è previsto il restauro del giardino (individuato con apposita campitura e con il n° 014) della villa e la conservazione dei muri di recinzione in pietra della villa e della casa del fattore; non sono consentite nuove superfici impermeabilizzate; è comunque consentita la realizzazione di una piscina scoperta con le caratteristiche di cui all'art. 26.3 comma 7 delle NTA.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1973" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto

disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA) per la parte della villa vera e propria; riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) per la parte retrostante, con l'obiettivo di raggiungere una maggiore omogeneità ed unitarietà fra le due ali, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali, non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle presenti norme; è ammesso il cambio d'uso di porzione del fabbricato verso la destinazione commerciale per la ristorazione per un massimo di 250 mq di SE;

edificio 002: restauro (art. 29 NTA);

edifici 006, 008, 011, 012: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo un'unica falda con inclinazione tradizionale.

edificio 013: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 010: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle presenti norme.

edificio 005: conservazione (art. 30 NTA), conservando inalterate le facciate - con ripristino dell'intonaco - e demolendo il ripostiglio in laterizi forati;

edificio 007: ripristino della copertura della parata con manto in coppi e tegole, o sua eventuale sostituzione con semplice pergolato in legno, e conservazione dei pilastri;

edificio 009: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle presenti norme; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza alle normative vigenti; i materiali e le finiture utilizzate dovranno essere di tipo tradizionale e coerenti a quelli dell'edificio 005;

giardino 014: restauro (art. 29 NTA).

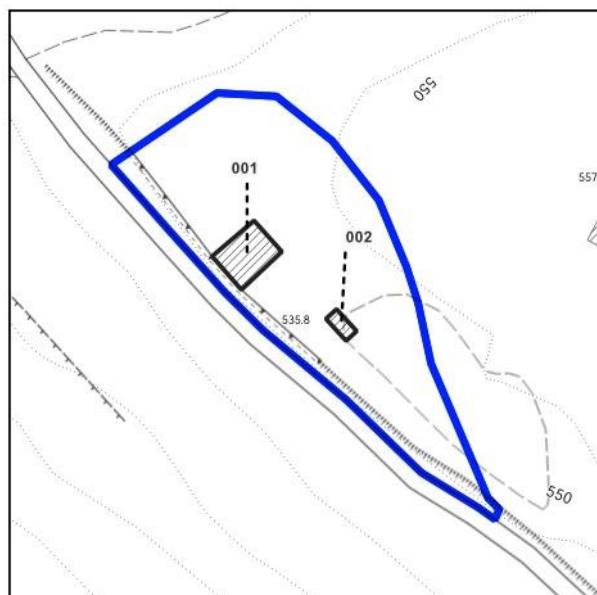
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 224 – Villino presso Casavanti

Scheda rilievo n° 109



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, e per il trattamento degli spazi verdi; l'edificio principale è stato recuperato completamente e l'autorimessa è di recente realizzazione e pertanto si prevedono in sostanza soltanto interventi di conservazione; Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, con massima tutela delle alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M: 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa l'eliminazione della pensilina d'ingresso;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA), è consentito l'impiego dell'intonaco.

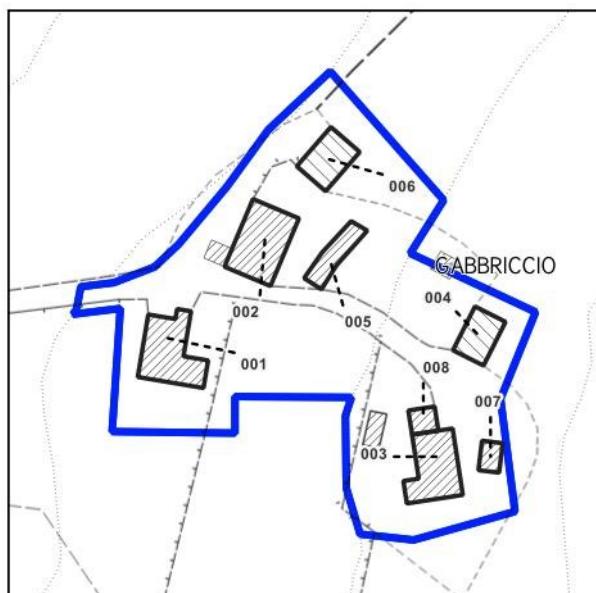
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 225 – Gabbriccio

Scheda rilievo n° 111



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo possiede rilevante valore non solo per la posizione paesaggistica ma soprattutto per l'impianto complessivo e l'unitarietà data dall'omogeneità dei materiali utilizzati, dalla uniforme sistemazione quasi a terrazzamento data dai muri di sostegno e di recinzione e dal trattamento del suolo in generale, comprese le alberature disposte ai vari livelli in prossimità delle case. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, garantendo l'unitarietà, fino ad ora preservata e salvaguardando tutti i singoli elementi che compongono l'insieme, (muretti, aie pavimentate, ecc.). L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001, 005, 006 e 007: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA), compresa la tettoia esposta ad ovest;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), compresa la tettoia;

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA) con ricostruzione del piccolo volume crollato, con lo stesso volume e la stessa superficie coperta utilizzando, materiali e finiture tradizionali e adeguate ad un contesto così delicato.

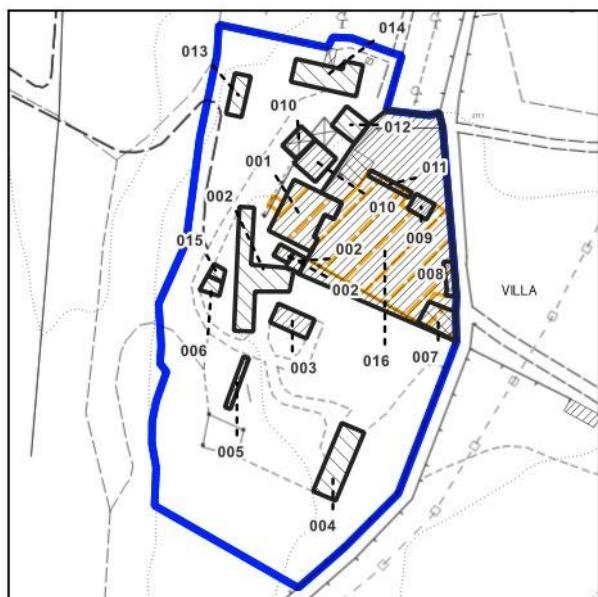
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

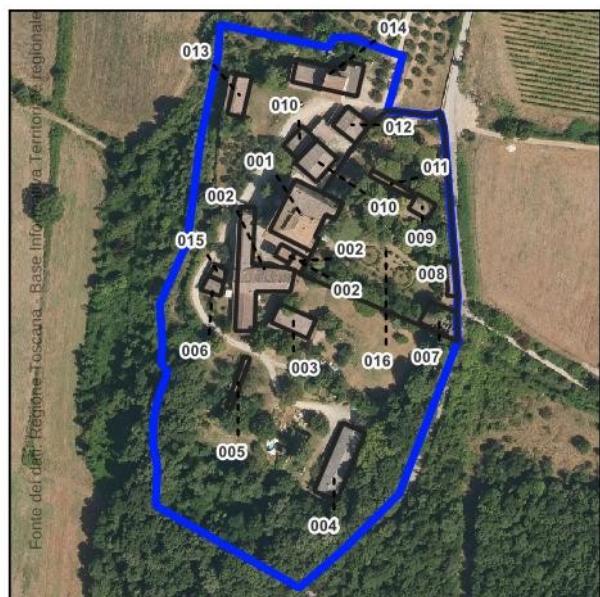
n° 226 – Villa S. Chimento

Scheda rilievo n° 107



Estratto CTR – Scala 1:4.000

Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande pregio per la presenza della villa e per impianto planivolumetrico che la mette in relazione con il giardino, con le residenze di servizio e con gli annessi, il disegno è ulteriormente arricchito dalla conformazione altimetrica del luogo, che ha permesso soluzioni compositive di notevole interesse, sia per quanto riguarda gli spazi edificati che quelli aperti. Appare però evidente che alcune trasformazioni ed aggiunte successive hanno in alcune parti negato il principio insediativo originario oppure hanno alterato negativamente alcuni degli elementi edificati; per questo si prevedono interventi differenziati a seconda dello stato di conservazione e del valore dei singoli fabbricati. Si prescrive la rimozione di tutte le baracche e dei manufatti precari. Per la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, oltre al restauro del giardino (individuato con il n° 016 e apposita campitura) e di tutto ciò che ne fa parte integrante (il muro di cinta e il lavatoio, manufatti come la pavoniera e la limonaia, l'aia in cotto, ecc.), dovranno essere accuratamente mantenuti e tutelati tutti i muri e il piazzale in pietra e cotto tra il granaio e la rimessa; non è consentito l'aumento consistente delle aree impermeabilizzate e l'inserimento di specie vegetali estranee al contesto.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

Parte del nucleo (villa - 001, ed. 007 e 008, giardino all'italiana - 016) è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004

edifici 001, 006, 007, 008, 009, 010, 011 e 012: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: restauro (art. 29 NTA); nel corpo delle stalle è ammessa la modifica delle aperture; le scale perpendicolari potranno essere modificate purché realizzate con materiali coerenti con il valore complessivo del nucleo e con l'architettura degli edifici;

edifici 003, 005 e 013: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) per adibirlo a struttura di supporto alla villa e/o al nucleo

edificio 014: conservazione (art. 30 NTA) per il corpo residenziale di due piani; riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) per il mulino con contestuale demolizione della superfetazione in blocchi e delle tettoie in lamiera; è consentita l'eventuale demolizione dell'ultimo piano del mulino, in tal caso, dovrà essere mantenuta l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;

edificio 015: conservazione (art. 30 NTA), rimuovendo il pilastro aggiunto posteriormente.

giardino 016: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

Piano di recupero.

Norme transitorie:

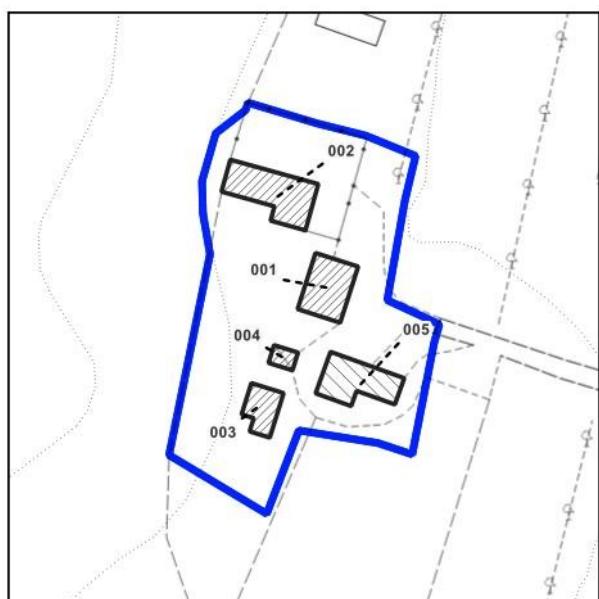
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

Scheda normativa

n° 227 – Podere Bell'aspetto

Scheda rilievo n° 112



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è stato profondamente alterato da interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in particolare dal punto di vista tipologico e delle modalità insediative: uno degli edifici è ora assimilabile ad una villa isolata su lotto e l'aggregazione volumetrica di capannone e fabbricato ad un piano con copertura a capanna non trova alcun riscontro nell'edilizia rurale locale; il recupero in questo caso non ha comportato una ridefinizione degli spazi aperti pari a quella degli spazi costruiti. Non si prevede pertanto di vincolare l'ambito ad interventi meramente conservativi, per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme con la possibilità di aumento delle superfici pavimentate, entro il limite massimo del 15% della superficie coperta esistente. Si prescrive la demolizione di tutti i manufatti a precari. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001, 003 e 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1;

edificio 005: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 228 – Podere Celidonia

Scheda rilievo n° 276



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica in mezzo al bosco e per l'impianto planivolumetrico, con una disposizione dei volumi tale da rendere imponente la mole della casa colonica e allo stesso tempo da racchiudere uno spazio intimo come quello della corte. Il nucleo è già stato totalmente recuperato, anche se alcune aggiunte e alterazioni ne hanno sensibilmente compromesso la forma e la qualità originaria; pertanto si prevedono in sostanza interventi di mantenimento dello stato attuale, estesi anche agli spazi aperti; dovranno essere accuratamente tutelati il pozzo, la corte, le scale e i muretti di sostegno in pietra. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva.

Gli interventi indicati sono riferiti alla parte dell'ambito ricadente nel territorio del Comune di Casole.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: restauro (art. 29 NTA).

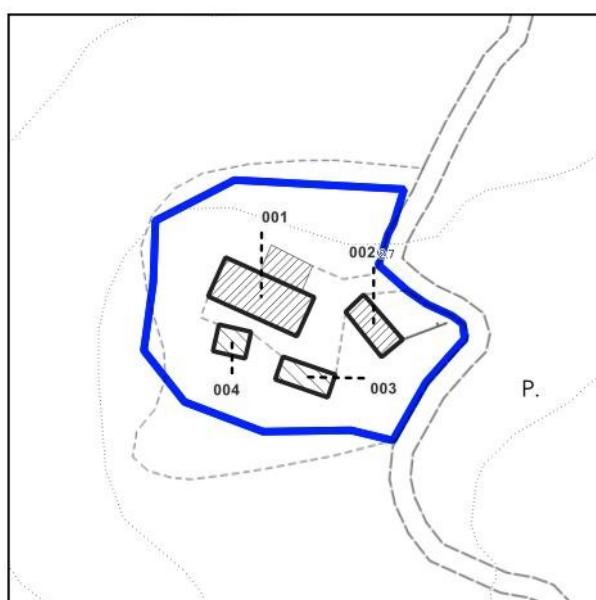
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 229 – Podere S. Maria

Scheda rilievo n° 113



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è molto interessante per la posizione, l'impianto planivolumetrico e i caratteri degli elementi che lo compongono che sono rimasti praticamente intatti. Quindi si prevede la conservazione dello stato attuale, con particolare attenzione e cura per i materiali dello spazio aperto, quali i muri di sostegno, l'aia, il lastricato e le alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), comprendendo anche il muro con l'arco a chiusura dell'aia;
edificio 002, 003, 004: restauro (art. 29 NTA).

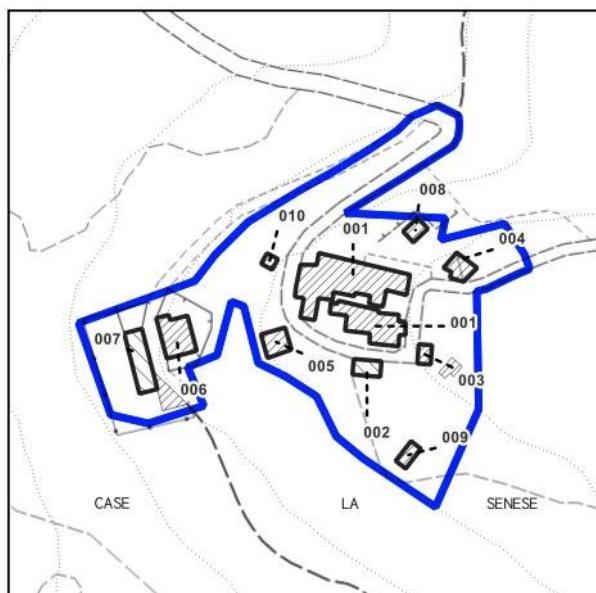
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 230 – La Senese

Scheda rilievo n° 114



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta molti elementi di interesse, nonostante i molti interventi nel tempo sugli edifici e sugli spazi aperti, che comunque non ne hanno compromesso il carattere originario e tradizionale. Si prevedono pertanto interventi di sostanziale conservazione, soprattutto per il complesso centrale, mentre risulta opportuna un'operazione di riqualificazione di buona parte degli annessi, alterati e degradati dalle superfetazioni e dalle aggiunte più o meno precarie. Per quanto riguarda gli spazi aperti si deve tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme con le indicazioni che seguono: è ammessa la risistemazione dei percorsi e delle corti, con eventuale rifacimento/sostituzione della pavimentazione, comunque senza aumento consistente della superficie impermeabilizzata.; non è consentita l'introduzione di recinzioni; quelle esistenti nello spazio di pertinenza degli edifici più a valle (006 e 007) - staccionate in legno e reti metalliche plastificate su paletti metallici incastriati in blocchi di cemento - potranno essere sottoposte a solo interventi di tipo M1 (art. 25.1 NTA) oppure eventualmente sostituiti con materiali più idonei e conformi al contesto: (tondini in ferro secondo un disegno lineare e semplice, pietra o laterizio).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA), compreso il forno all'interno della corte; edifici

002, 005 e 010: restauro (art. 29 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); gli interventi di addizione volumetrica (art. 26.1 NTA) sono ammessi solo previa rimozione delle strutture provvisorie adiacenti;

edificio 004: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); gli interventi di addizione volumetrica (art. 26.1 NTA) sono ammessi solo previa rimozione delle strutture adiacenti utilizzate come autorimesse. In alternativa per tali strutture sono ammessi interventi di tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) con la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali, in tal caso non sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica (art. 26.1 NTA);

edifici 006, 007, 008: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 009: demolizione con ricostruzione con adeguamento dell'altezza al fine di rendere l'edificio abitabile riproponendo la stessa superficie coperta, mantenendo l'allineamento sulla strada e utilizzando materiali e finiture tradizionali;

edificio 011: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) (magazzino interrato).

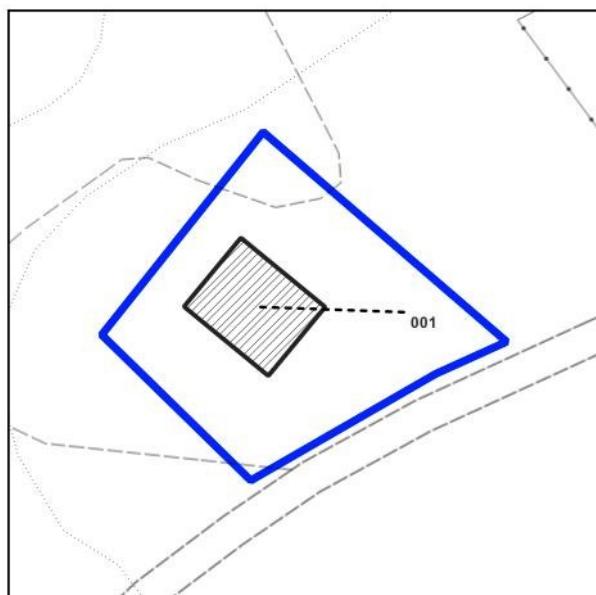
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 231 – Podere Piano

Scheda rilievo n° 115



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'edificio esistente e il suo spazio di pertinenza hanno oggi perso totalmente i caratteri rurali tradizionali un tempo forse presenti; le alterazioni apportate alle aperture e alla copertura e gli elementi di recinzione lo fanno assimilare piuttosto alla tipologia del villino isolato su lotto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA).

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 232 – La Villa

Scheda rilievo n° 117



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, per l'impianto planivolumetrico degli edifici e per le sistemazioni del suolo articolate dalla trama di muri di sostegno; il nucleo è abbastanza ben conservato grazie alla continuità dell'uso, nonostante alcune alterazioni e aggiunte sia di volumi minori non molto dignitosi sia di manufatti apparentemente di minore impatto come recinzioni e cancelli. Si prevedono pertanto interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi vegetali estranei al contesto locale; dovranno essere accuratamente mantenuti i muretti di contenimento e tutelate le alberature antiche. E' ammessa la realizzazione di pergolati con struttura leggera in legno o metallo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001 e 002: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa l'eliminazione del balcone; per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA); è ammesso l'uso dell'intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 005, 006 e 007: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), impiegando materiali e finiture omogenei al contesto;

edifici 008, 009 e 011: restauro (art. 29 NTA);

edificio 010: conservazione (art. 30 NTA); è consentito il rifacimento delle strutture in c.a. con tecnologie e materiali tradizionali, in alternativa dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 012: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA), come testimonianza storica.

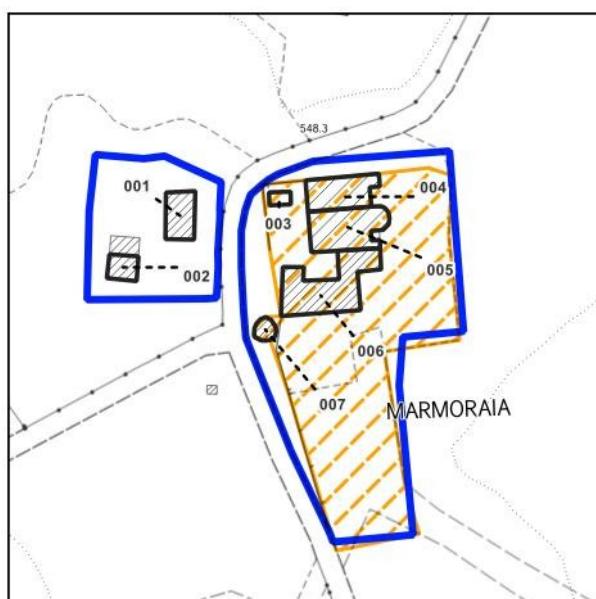
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

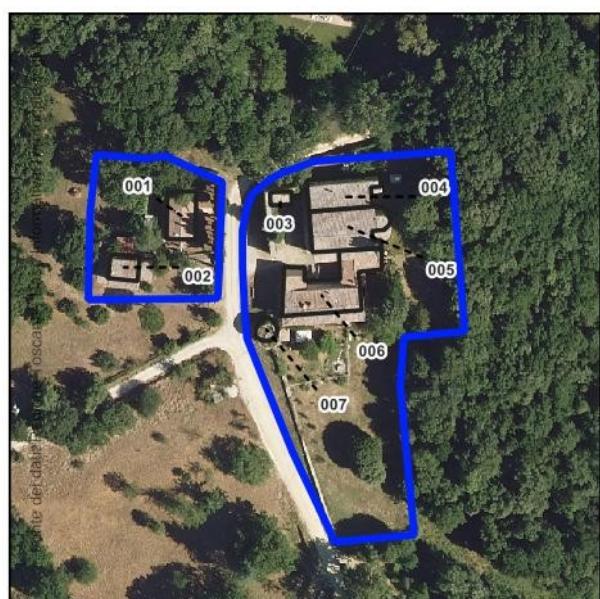
n° 233 – Marmorai

Scheda rilievo n° 118



Estratto CTR – Scala 1:2.000

Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per la presenza di elementi di grande pregio, come la pieve di S. Maria e S. Gervasio e le mura in particolare; purtroppo al complesso fortificato sono state apportate delle alterazioni rilevanti, sia dal punto di vista dei singoli manufatti (soprattutto nel caso del fienile) sia da quello dell'impianto complessivo, introducendo tipologie edilizie del tutto estranee al luogo, anche se di modesta entità; per questo si prevedono interventi di conservazione dello stato di fatto, vincolando più strettamente solo le parti veramente meritevoli di tutela; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si prevedono interventi coerenti con la salvaguardia del nucleo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Gli edifici 004, 005, 006 e 007 e gran parte della pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come “BSA” dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001 e 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 2 NTA); gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda e coerenti con il delicato contesto, dovranno essere sostituite le finiture (infissi, ecc.) estranee alla tradizione locale;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA); è consentito il ripristino dell'intonaco;

edificio 005: restauro (art. 29 NTA);

edificio 006: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo inalterato il prospetto rivolto verso la strada, ripristinando l'intonaco; è consentita l'eliminazione delle superfetazioni sul retro;

edificio 007: restauro (art. 29 NTA), esteso anche ai rimanenti tratti delle mura, con eliminazione delle superfetazioni.

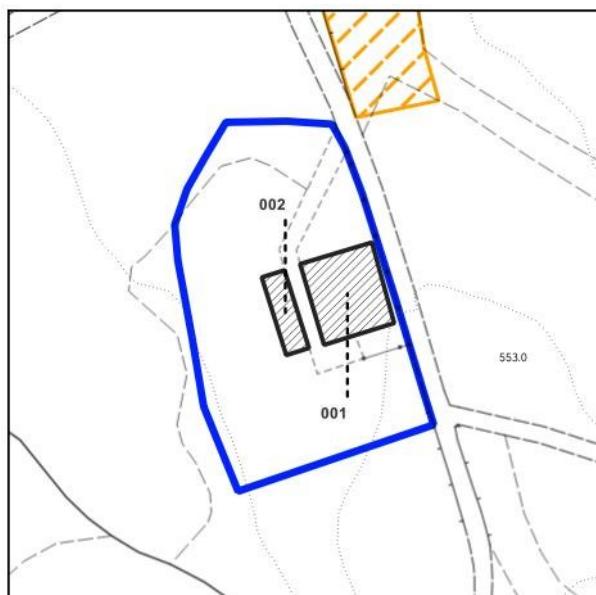
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

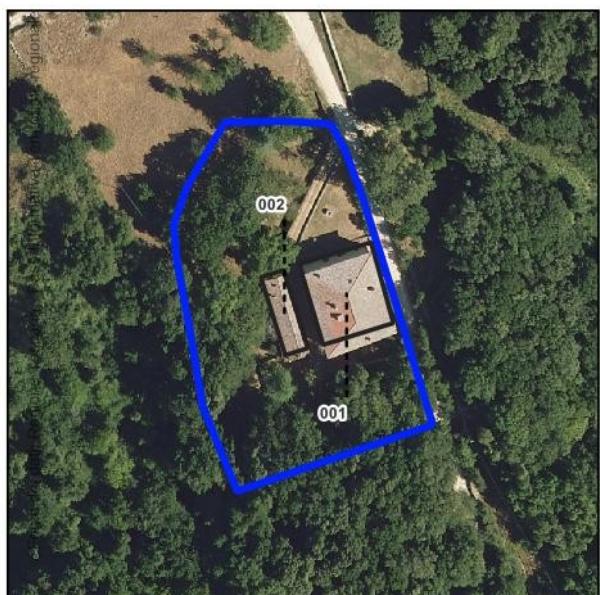
n° 234 – Podere presso Marmorai

Scheda rilievo n° 119



Estratto CTR – Scala 1:2.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione, per la buona qualità dei manufatti e per il trattamento degli spazi aperti; essendo stato inoltre del tutto recuperato recentemente, si prevedono in sostanza soltanto interventi di conservazione; gli spazi aperti dovranno a loro volta essere mantenuti nello stato attuale, con massima tutela delle alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.Lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo inalterati i prospetti;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

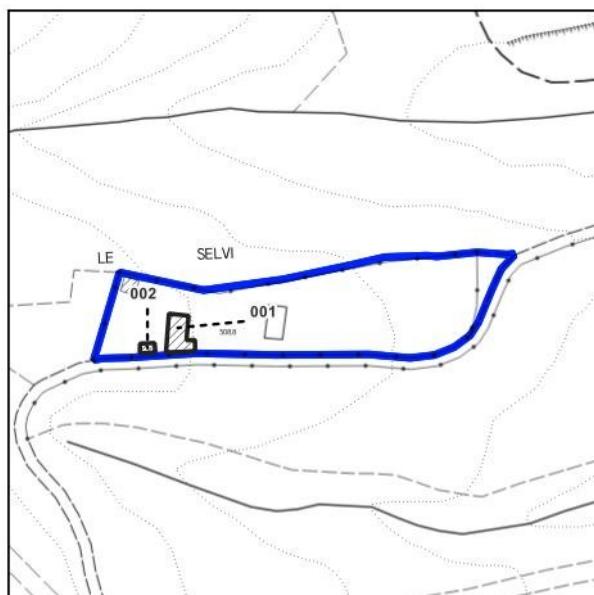
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 235 – Podere Selvi

Scheda rilievo n° 120



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è piuttosto interessante per la posizione e per il rapporto dei volumi edificati con la morfologia del suolo, determinata anche dal rimodellamento effettuato nella costruzione della casa e dei suoi annessi, in particolare quello quasi completamente interrato; per questo si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto. Per la sistemazione degli spazi aperti, di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza alterazioni al sistema degli accessi differenziati ai vari livelli.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

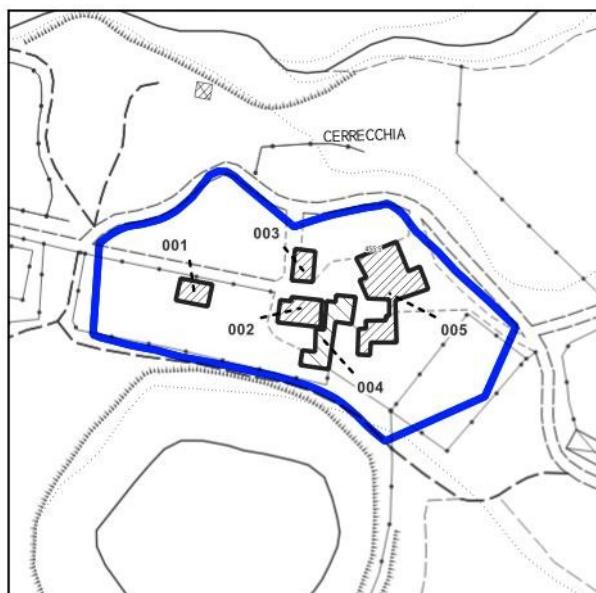
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 236 – Podere Cerrecchia

Scheda rilievo n° 121



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, in rapporto al pendio dolce; la recente operazione di recupero dell'intero nucleo assicura le ottime condizioni di mantenimento attuali, anche se la sensazione che il luogo comunica è molto distante da quella rurale di un tempo, sia per gli ampliamenti e le aggiunte sia per le tante alterazioni subite via via dai singoli edifici, enfatizzate ora da dettagli e finiture squillanti e dissonanti, scelti probabilmente in conseguenza della trasformazione dell'uso originario con un risultato eccessivamente pittoresco e assai poco consono al contesto locale. Si prevedono quindi interventi di mantenimento, in particolare senza vincoli di conservazione su prospetti non più originari. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. E' consentito dotare l'insediamento di impianti sportivi a raso pertinenti quali i percorsi equestri.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 30 NTA) per il corpo a sud del passaggio coperto al primo livello, riqualificazione

di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) per quello a nord e per il volume di collegamento stesso.

Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 238 – Casa al Cerro

Scheda rilievo n° 174



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica; la villa presenta alcuni elementi di distinzione dal punto di vista insediativo e architettonico, anche se la conformazione attuale è probabilmente l'esito di opere di trasformazione effettuate sul fabbricato originario. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.
edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA).

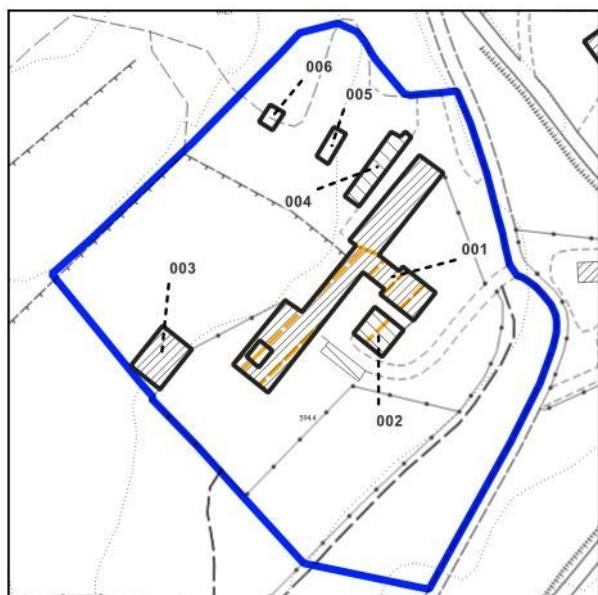
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

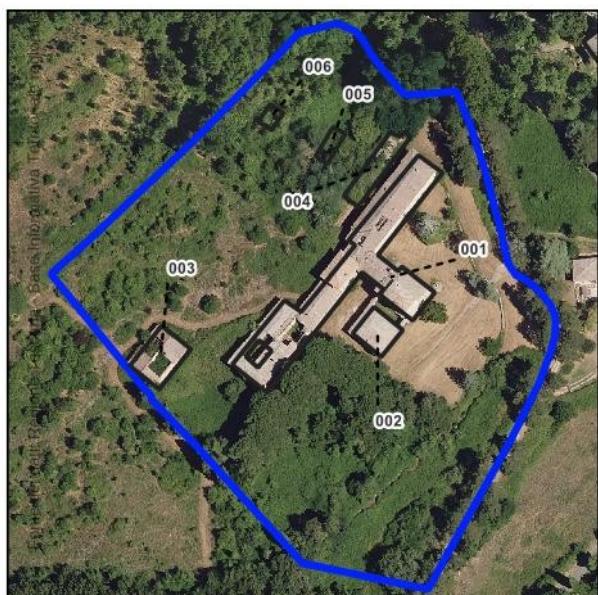
n° 239 – Lucerena

Scheda rilievo n° 173



Estratto CTR – Scala 1:3.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di eccezionale interesse anche per il livello non comune di conservazione e pertanto si prevedono esclusivamente interventi tesi alla massima tutela, che dovranno evidentemente essere estesi anche agli spazi aperti e ai loro elementi costitutivi (muri, pavimentazioni, elementi di arredo, alberature di pregio, ecc.) tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme. Gli interventi di tipo M1 o M2 dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Parte dell'edificio 001 e l'edificio 002 sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001,002: restauro (art. 29 NTA);
edificio 003: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 004 ,005: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 006: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA).

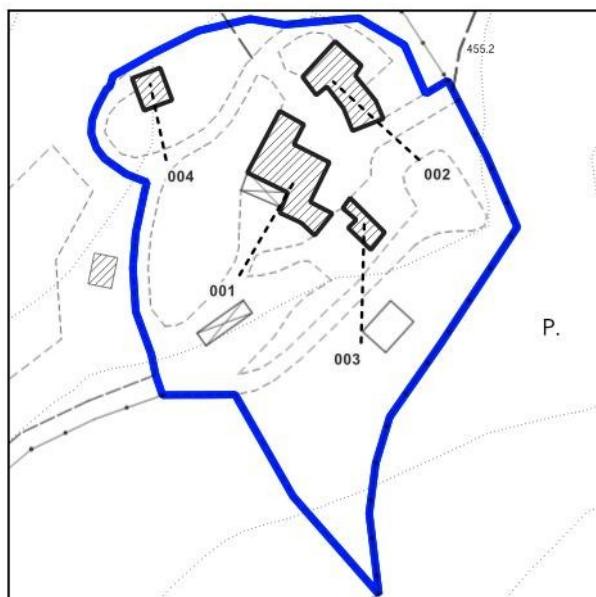
Modalità di attuazione:

intervento diretto. E' ammessa la destinazione residenziale e turistico-ricettivo.

Scheda normativa

n° 240 – Podere Ripostena

Scheda rilievo n° 170



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo di Ripostena possiede notevoli qualità paesistiche e paesaggistiche e quindi potrà essere oggetto di soli interventi di conservazione; essendo state realizzate nell'ultimo decennio importanti opere per il recupero a destinazione turistica, non risulta opportuno ammettere opere che possano compromettere i caratteri del complesso. Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa il recupero del portico come Superficie Utile accessoria ad uso turistico-ricettivo; è inoltre ammessa la possibilità di tamponare la parte antistante del portico con tecnologie e materiali tale da ottenere un disegno di prospetto congruo al contesto storico-architettonico dell'edificio principale. Il tamponamento deve essere progettato in modo tale da mantenere la percezione di continuità e apertura dello spazio interno verso l'esterno del cortile;

edifici 002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

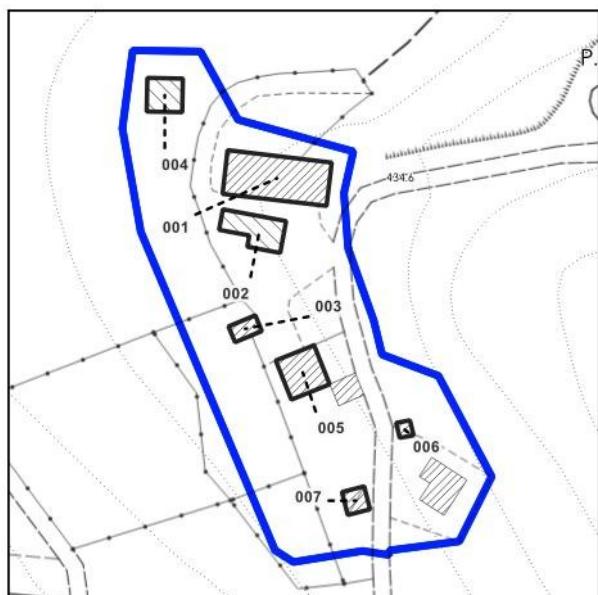
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 241 – Podere Le Fonti

Scheda rilievo n° 169



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di un certo interesse per la posizione orografica dominante, per la conformazione dei volumi, in particolare del corpo principale e per i tratti peculiari di alcuni componenti quali la tettoia su colonne in mattoni o il piccolo loggiato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; sono degni di conservazione alcuni elementi connotanti come la fonte, la vasca e il lavatoio, il lastricato che connette l'edificio maggiore con gli annessi.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001, 002, 004, 005 e 006: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), mantenendo le schermature in laterizio delle aperture;

edificio 007: demolizione con ricostruzione, sul sedime esistente e senza aumento di superficie coperta, con materiali e finiture tradizionali; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

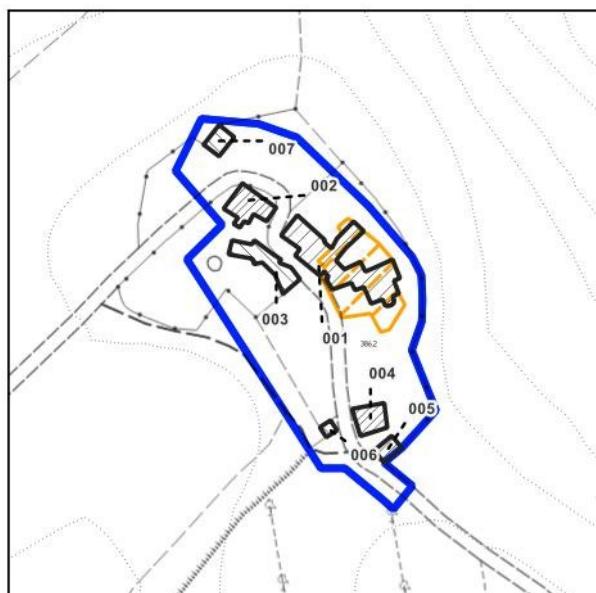
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 242 – Pietralata

Scheda rilievo n° 167



Estratto CTR – Scala 1:3.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo merita un intervento di recupero complessivo considerando anche i volumi minori degli annessi, attualmente in stato di parziale o avanzato degrado; pur derivando da realizzazioni attuate in tempi differenti, l'articolazione volumetrica esistente corrisponde ad una composizione ben equilibrata che non dovrà essere alterata. Il recupero sarà esteso alla sistemazione degli spazi aperti, ai muri di sostegno in pietra e quelli di recinzione, ai cortili in pietra e in cotto con il lavatoio ed il pozzo tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Parte dell'edificio 001 e parte della pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002 e 004: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 003: conservazione (art. 30 NTA), con ripristino delle aperture originarie parzialmente tamponate;
edifici 005, 006 e 007: conservazione (art. 30 NTA).

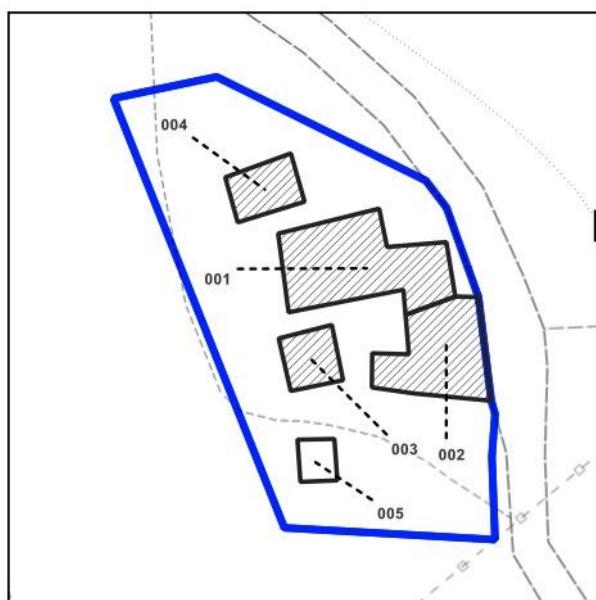
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 243 – Podere Poggio Bruchi

Scheda rilievo n° 168



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è di valore paesistico ed architettonico, però le pessime condizioni, dovute principalmente all'abbandono, nelle quali versa rendono indispensabile ed urgente un intervento di consolidamento e di recupero, tenendo in considerazione la presenza dell'affioramento roccioso. Si prevede perciò un'operazione complessiva di conservazione e tutela dell'ambito. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è ammessa la pavimentazione della corte, utilizzando materiali tradizionali quali la pietra o il cotto.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 005: demolizione senza ricostruzione.

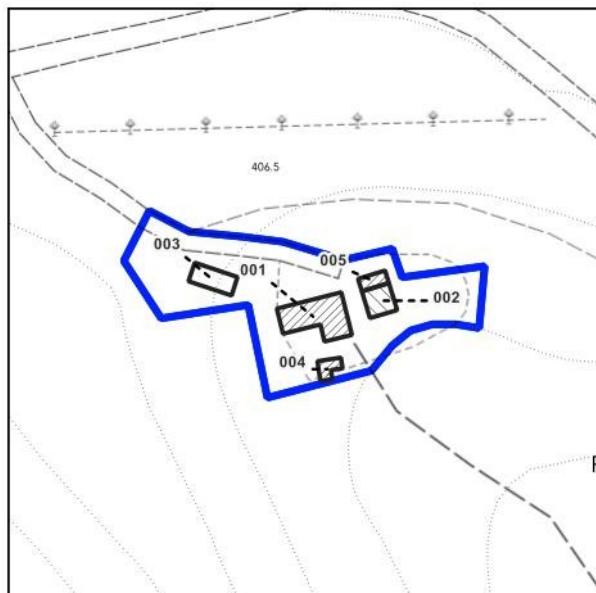
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 244 – Podere Casetto

Scheda rilievo n° 171



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'impianto del podere, le condizioni generali e soprattutto la sua posizione meritano un recupero. L'intervento di recupero dovrà interessare anche gli spazi aperti di pertinenza, attualmente in grave stato di abbandono, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e preservando i muri di sostegno e i percorsi di accesso.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso ricade in parte all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001, 002, 004 e 005: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

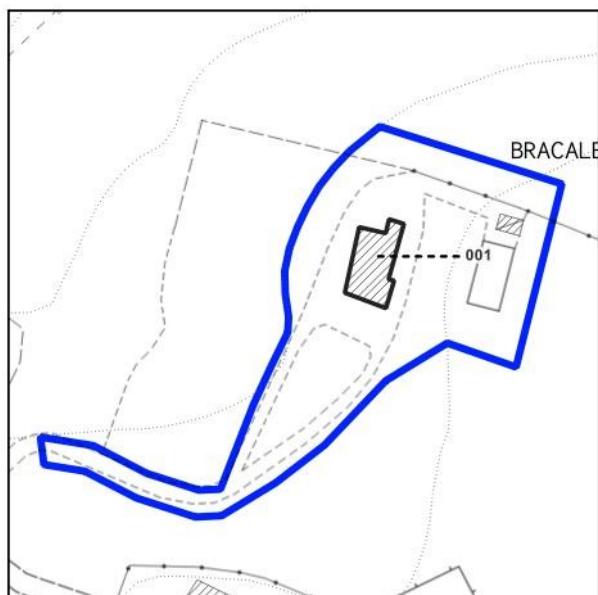
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 245 – Podere Bracaletino

Scheda rilievo n° 123



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere risulta totalmente recuperato e ben conservato e dunque se ne prevede il mantenimento nella consistenza e nelle condizioni attuali. In particolare si prescrive di non alterare l'assetto degli spazi aperti dell'ambito ne' nei materiali ne' nella proporzione tra alberature, prato e cespugli: è infatti un'equilibrata composizione di tali elementi che valorizza il podere e la collocazione panoramica del luogo.

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA).

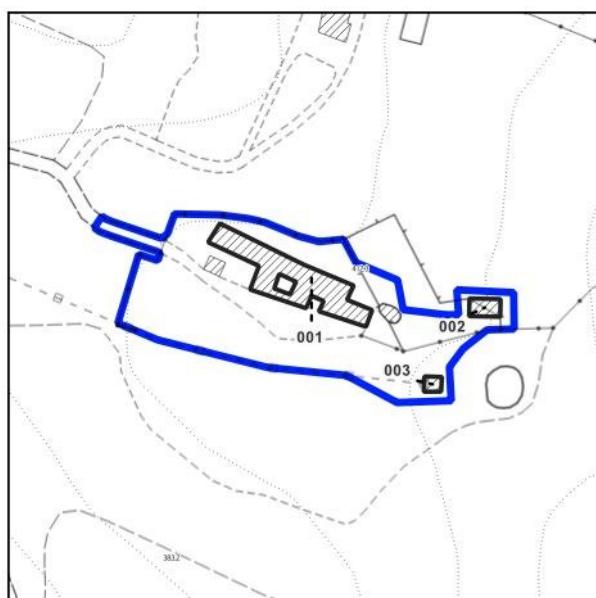
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 246 – Podere Bracaleto

Scheda rilievo n° 172



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di interventi di recupero e ristrutturazione che non hanno alterato i caratteri salienti che restituiscono l'immagine e l'identità del luogo quali ad esempio la scarsità di aperture sul lato nord o i rapporti tra spazi completamente racchiusi, spazi semichiusi, spazi aperti circoscritti, spazi di filtro e spazi aperti.

Per quanto riguarda gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, è sostanziale conservare tutti gli elementi che caratterizzano il podere nei materiali costitutivi, nelle proporzioni e nella sequenza. In particolare dovranno essere conservati integralmente: le pavimentazioni delle corti, dell'aia, della strada e il lastricato in corrispondenza dell'ingresso a nord, il muro di contenimento della strada, i muri a secco dei terrazzamenti e le vasche; i muri di recinzione e gli archi, la tettoia con il pilastro circolare.

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA), prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 247 – Fattoria Bellaria

Scheda rilievo n° 165



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso ha ormai perso quasi completamente il carattere di podere rurale, pur possedendo la funzione di azienda agricola. Per questo l'intervento di conservazione risulta appropriato soltanto per l'edificio principale e per il fienile.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) dovranno essere sostituiti con materiali tradizionali e più consoni la pavimentazione del terrazzo e demolite le tettoie in lamiera;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 003, 005, 007 e 008: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3NTA);

edifici 004, 006 interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA), prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

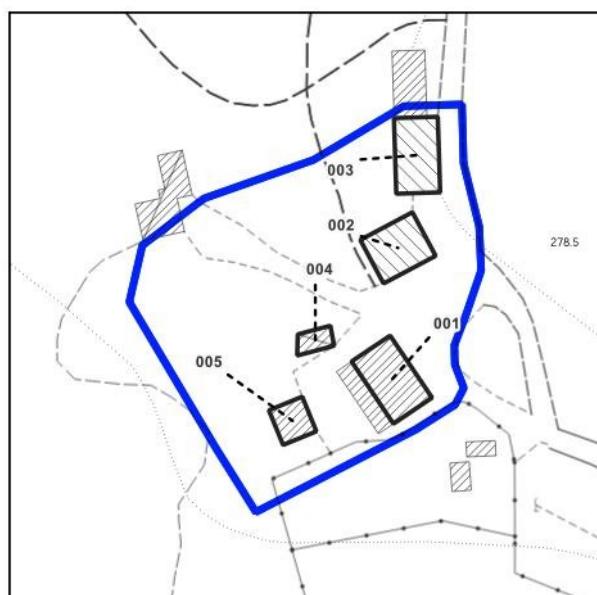
Modalità di attuazione:

intervento diretto

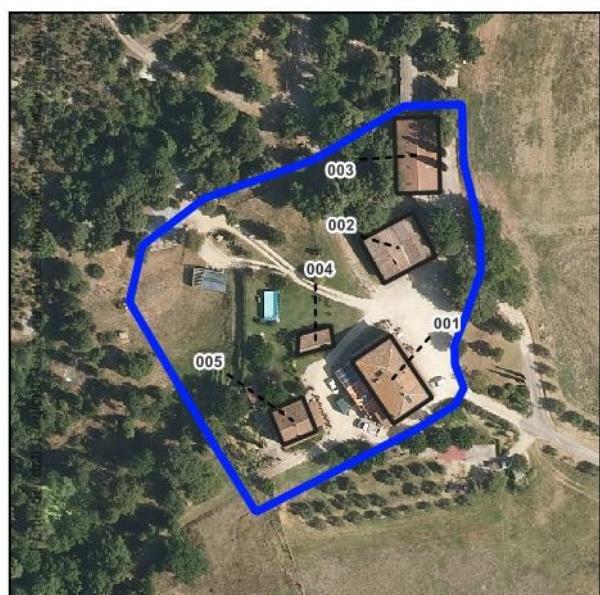
Scheda normativa

n° 248 – Podere La Fornace

Scheda rilievo n° 200



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'impianto del podere e le singole caratteristiche degli elementi che lo compongono hanno subito modificazioni talmente rilevanti da rendere oggi sostanzialmente ingiustificato un intervento di conservazione; gli stessi manufatti non compromessi da successivi rimaneggiamenti e aggiunte non sono in grado di fornire più che una testimonianza debole della situazione originaria. I futuri interventi dovranno comunque prevedere la sostituzione dei materiali estranei al contesto - tufo, marsigliesi - con quelli tradizionali - laterizio, pietra, coppi e tegole. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 NTA.

edificio 002, 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);

edificio 004: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA) non sono ammesse le addizioni funzionali di cui

all'art. 26.1 NTA.

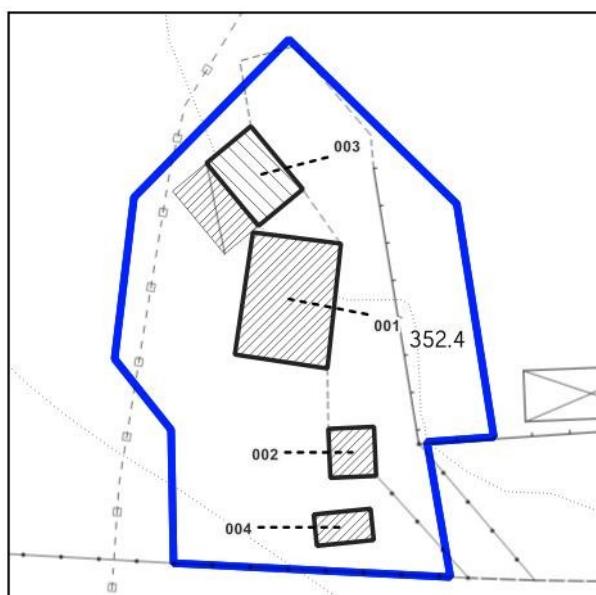
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 249 – Podere Alpaia

Scheda rilievo n° 201



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta elementi di interesse per l'impianto planivolumetrico e la posizione panoramica, ma è stato parzialmente alterato soprattutto per quanto riguarda gli edifici secondari. Si prevede quindi un intervento che assicuri il consolidamento e il riuso contemporaneo dei locali. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme oltre alla demolizione di tutte le tettoie in lamiera e la loro eventuale sostituzione con materiali ecocompatibili e/o coerenti con il contesto e impianto architettonico dell'ambito. Dovranno essere mantenuti i muri di sostegno ortogonali agli edifici e quello ad andamento curvo che marca l'entrata del podere.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001, 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1(art. 31 comma 3 NTA); è ammessa, nelle campate fra i pilastri, la possibilità di collocare infissi con telaio semplice e vetro;

edificio 004: demolizione senza ricostruzione.

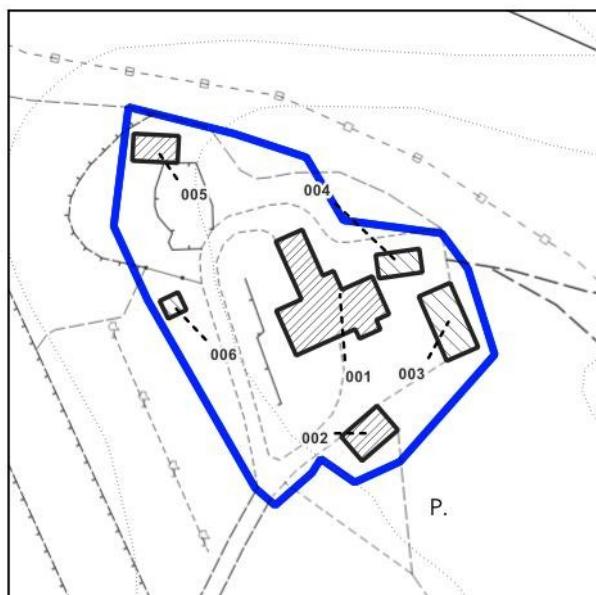
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 250 – Podere La Croce

Scheda rilievo n° 203



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta caratteri di interesse nell'impianto complessivo e in alcuni elementi ricorrenti nell'edilizia rurale (come il fienile) oppure peculiari del luogo (la torre), anche se gli interventi realizzati nei decenni scorsi ne hanno alterato alcune parti in modo evidente. In sostanza si prevede la conservazione dell'ambito nella sua attuale consistenza,. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, tutelando in particolare strutture che organizzano lo spazio aperto, (aia, muri di sostegno, ecc.). Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001 e 005: restauro (art. 29 NTA);

edificio 002, 003, 004, 006: conservazione (art. 30 NTA).

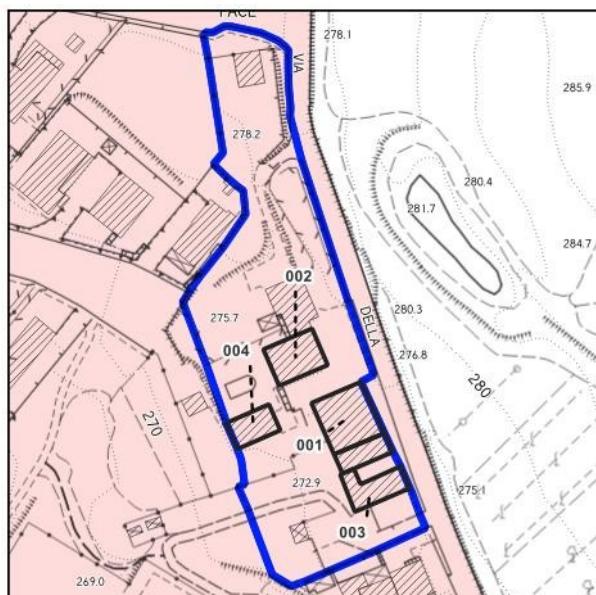
Modalità di attuazione:

intervento diretto

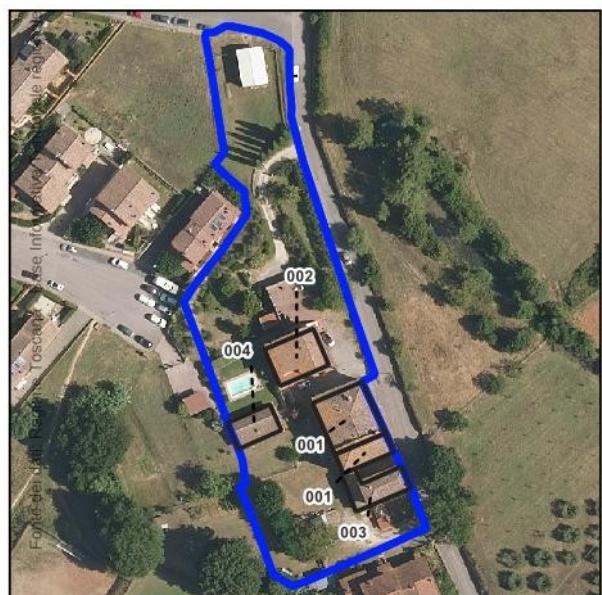
Scheda normativa

n° 251 – Nucleo Pievescola Osteria

Scheda rilievo n° 204



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante per il suo impianto e per alcuni elementi dei fabbricati, ma purtroppo profondamente alterato da molteplici interventi, soprattutto nella parte a nord. Si prevedono pertanto operazioni di mantenimento dei manufatti principali e di riqualificazione generale dell'ambito, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, con possibilità di sistemazioni del suolo che rendano meglio fruibile lo spazio aperto e più agevole l'accesso agli interni; per il nuovo fabbricato di servizio, realizzato con materiale prefabbricato, è ammessa solo interventi M1 o M2.

L'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 003: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA), mantenendo la loggia al primo piano;

edificio 004: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA); le addizioni volumetriche (art. 26.1) sono ammesse solo previa demolizione della parte a valle in blocchi di tufoni.

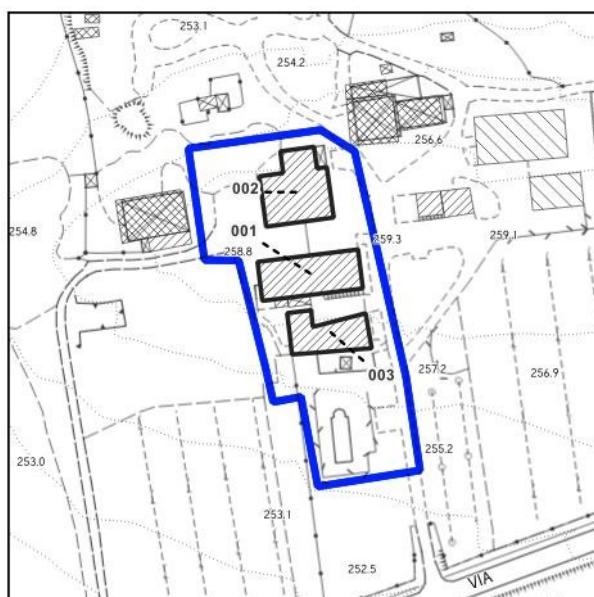
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 252 – Podere Casa Nuova

Scheda rilievo n° 205



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per l'impianto insediativo e per la posizione ma è stato profondamente alterato da aggiunte e trasformazioni che hanno risparmiato solo alcuni elementi, per i quali si può ancora ragionevolmente prevedere un'operazione di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con rifacimento delle canne fumarie in cemento con materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); la muratura della parte aggiunta in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest potrà essere rifatta utilizzando materiali e tecnologie omogenei al manufatto originario; in ogni caso le opere non dovranno alterare la conformazione volumetrica e i rapporti tra pieni e vuoti esistenti, che costituiscono i reali motivi di interesse del fabbricato;

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA).

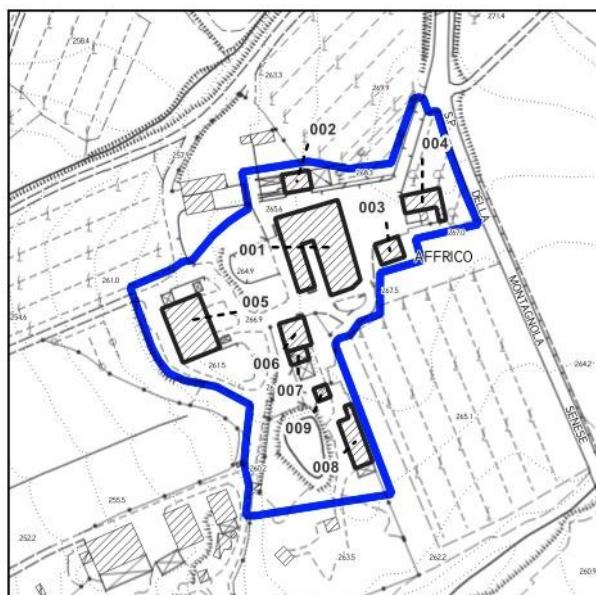
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 253 – Podere Africo

Scheda rilievo n° 209



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere ha subito nel tempo trasformazioni tali da alterare gravemente le sue caratteristiche originarie e da compromettere il suo valore storico o paesistico; l'impianto planimetrico ed altimetrico, tuttora riconoscibile, è comunque interessante per la disposizione e la sequenza degli spazi aperti (percorsi di accesso, slarghi, aia...) ma il nucleo necessita di una complessiva operazione di riqualificazione e di "ripulitura", sostituendo o eventualmente eliminando strutture precarie e fatiscenti, dando nuova dignità anche agli spazi di lavoro. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

L'ambito è individuato come Nucleo Rurale di cui all'art. 52 delle NTA.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade parzialmente nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA) con materiali e finiture tradizionali. Per quanto riguarda il recupero dell'annesso ad un solo piano riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA) con materiali e finiture tradizionali e coerenti con il resto dell'edificio; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso

l'adeguamento dell'altezza necessaria, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto; sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1 delle NTA limitatamente all'estensione dei locali interrati contigui alla parte interrata esistente da adibire a locali tecnici. Non è ammessa l'eliminazione della colonna posta nel fronte che si affaccia sulla corte;

edificio 002: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA); gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali. Demolizione della tettoia con copertura in lamiera, è ammessa la sua sostituzione con una tettoia aperta su tutti lati con copertura a coppi e tegole o, in alternativa, con pergolato in metallo;

edificio 003: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA); gli interventi di tipo M1 o M2 dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA); qualora fosse necessario ai fini dell'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto;

edificio 005: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 006: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); è ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di volume e con la stessa superficie coperta con materiali, finiture tradizionali e finitura ad intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione locale;

edifici 007, 009: demolizione senza ricostruzione.

edificio 008: interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA); gli interventi dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

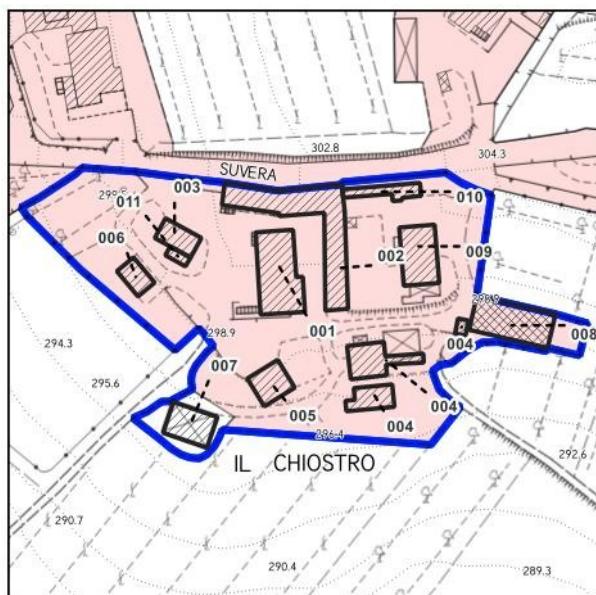
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 254 – Il Chiostro

Scheda rilievo n° 208



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo, che ricade quasi completamente all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente, ha subito nel tempo trasformazioni tali da alterare gravemente le sue caratteristiche originarie e da compromettere il suo valore storico o paesistico; il nucleo necessita, pertanto, di una complessiva riqualificazione, eliminando le strutture degradate e precarie ed adeguando alle esigenze contemporanee gli spazi esistenti. In particolare dovrà essere messo a punto un progetto di sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme e prevedendo il recupero dell'aia e dei muri a secco, sostituendo le ringhiere a delimitazione dei dislivelli con muri dello stesso tipo. I vari interventi e gli spazi comuni dovranno avere un carattere omogeneo per quanto riguarda la scelta dei materiali e delle finiture che dovranno essere di tipo tradizionale. Potranno essere ripristinati i due accessi esistenti anche in funzione di una migliore accessibilità alle varie parti che compongono l'articolato complesso edilizio.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade parzialmente nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA), con ampliamento volumetrico (art. 26.1 NTA) sul retro e mantenimento del numero di piani esistente; restauro dell'arco di collegamento con l'edificio 002;
edifici 002, 003, 005, 011: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);
edificio 004 e 010: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA), con rimozione delle tettoie aggiunte;
edificio 006: conservazione (art. 30 NTA);
edificio 008: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA);
edificio 007 e 009: interventi tipo M1 (art. 25.1 NTA) e tipo M2 (art. 25.2 NTA) con eventuale demolizione senza ricostruzione;

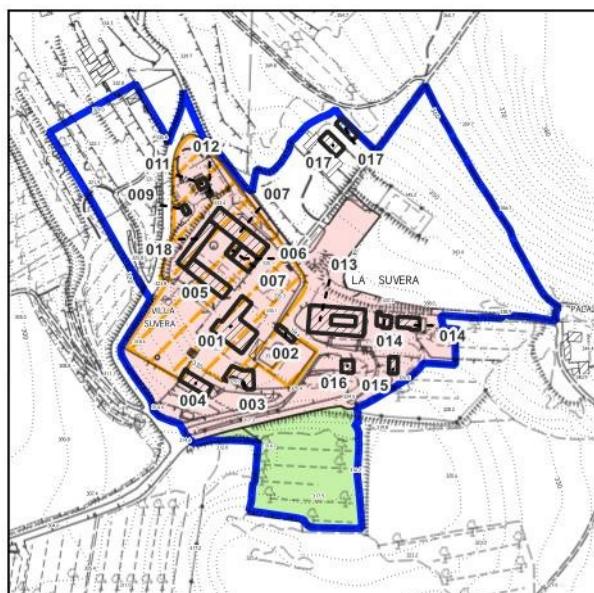
Modalità di attuazione:

Intervento diretto con contestuale progetto di sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

Scheda normativa

n° 255 – La Suvera

Scheda rilievo n° 206



Estratto CTR – Scala 1:5.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:5.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004

 Area destinata a opere pertinenziali

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, come è noto, è di straordinario valore architettonico, paesaggistico e storico, e quindi deve essere conservato integralmente nelle parti corrispondenti in sostanza alla villa, con il parco ed il giardino, alle scuderie, alla cappella, alla foresteria, alla casa del custode e alla fattoria; la destinazione d'uso è confermata per attività turistica ricettiva.

Le aree occupate da manufatti connessi all'attività agricola ed i fabbricati stessi invece non sono all'altezza della dignità del luogo e pertanto necessitano di interventi di riqualificazione; ciò risulta particolarmente evidente per l'aggregato a nord-ovest, esito di opere edilizie di scadente fattura stratificate nel tempo, del quale solo la regola insediativa generale resta ancora efficace; quest'area sarà quindi oggetto di trasformazione anche in concomitanza della costruzione di una nuova strada di interesse locale che dovrà impedire l'attraversamento improprio dell'ambito (il tracciato riprende in buona parte quello del viottolo a ovest del parco, in basso); la modifica della viabilità consentirà inoltre di dare una migliore conformazione allo spazio davanti all'ingresso alla villa, con il prolungamento della terrazza del ristorante fino alla reception (un accesso secondario, per le merci,

sarà mantenuto fino alla seconda terrazza dell'edificio 013) e la realizzazione di un volume di superficie netta non superiore a 25 mq. (una sorta di chiosco per la vendita dei prodotti dell'azienda).

Una seconda area di riqualificazione riguarda l'edificio 017 ed il suo intorno, fino al viale di cipressi (da tutelare accuratamente); l'obiettivo fondamentale è la realizzazione di spazi adeguati alla conservazione dell'archivio storico della Suvera, recuperando allo scopo locali attualmente quasi o totalmente in disuso. L'ex edificio 008 è stato demolito per la realizzazione della variante alla viabilità.

L'ambito ricade quasi completamento all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

Una parte degli edifici e dell'area di pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

Sono ammesse strutture turistico-ricettive alberghiere di cui all'art. 21 della L.R. 61/2024, ad eccezione dei Condochotel di cui all'art. 21, c.1, lett. c) della L.R. 61/2024.

All'interno del parco e giardino storico in generale, gli interventi dovranno essere finalizzati a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale; è comunque consentito il posizionamento di impianti ed altri apprestamenti tecnologici quanto, per fini di tutela, non risulti possibile opportuno collocarli nei fabbricati vincolati, il tutto a seguito di specifici approfondimenti progettuali che garantiscono l'integrità dei valori storici del parco e previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice.

All'interno dell'area appositamente indicata come "**Area destinata a opere pertinenziali**" sono ammessi esclusivamente interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3, ad eccezione dei commi 8 e 9, delle NTA del PO. Su tali aree non sono quindi ammessi interventi di ricollocazione anche per sostituzione edilizia di altri volumi presenti all'interno della scheda.

Per le aree boscate interne all'area di pertinenza è ammesso quanto disposto all'art. 70 delle NTA del PO.

edificio 001: bene culturale - restauro come definito all'art. 29, comma 4 del D.lgs. 42/2004 previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice medesimo,

edificio 002: bene culturale - restauro come definito all'art. 29, comma 4 del D.lgs. 42/2004 previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice medesimo; per le porzioni non storicizzate (originate da addizione volumetrica), previa dimostrazione attraverso apposita relazione storico-critica della loro non storicità, sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 1 rq 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 003, 004: edifici presenti al 1940 - conservazione (art. 30 NTA);

edifici 005, 006 e 007: bene culturale - restauro come definito all'art. 29, comma 4 del D.lgs. 42/2004 previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice medesimo;

edifici 009, 011, 012: demolizione o riuso come mero volume tecnico previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice;

edificio 013: per l'edificato presente al 1940: conservazione (art. 30 NTA); per le porzioni non storicizzate (originate da addizione volumetrica), previa dimostrazione attraverso apposita relazione storico-critica della loro non storicità, sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 1 rq 1 (art. 31 comma 3 NTA);

edificio 014: edificato recente - interventi di riqualificazione di tipo 3 rq 3 (art. 31 comma 5 NTA); sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con anche ricollocazione o accorpamento all'interno dell'area di pertinenza della Scheda Norma, ad eccezione delle aree appositamente indicate come "Area destinata ad opere pertinenziali";

edificio 015: edificato recente – interventi di riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA); sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con anche ricollocazione o accorpamento all'interno dell'area di pertinenza della Scheda Norma, ad eccezione delle aree appositamente indicate come "Area destinata ad opere pertinenziali";

edificio 016: presente al 1940 – conservazione (art. 30 NTA)

edificio 017: riqualificazione di tipo 3 (art. 31 comma 5 NTA), secondo gli schemi qui inclusi, con contestuale demolizione della capanna a margine della strada; l'ampliamento dell'edificio al piano terra consisterà nella sostituzione con volumi chiusi delle attuali tettoie di collegamento tra i due annessi separati e nel prolungamento dell'ala sud verso il viale dei cipressi, dando luogo ad una SE totale massima di 300 mq.; al piano interrato l'intervento consisterà nel recupero dei locali della cisterna esistenti (di superficie pari a circa 160 mq.), rimodellando in parte i terrazzamenti esistenti in modo tale che il lato sud sia aperto e direttamente accessibile dall'esterno, con un fronte affacciato su una piccola corte eventualmente pavimentata; sugli altri due lati della corte potranno essere ricavati altri modesti locali di supporto quali un appartamento per ospiti dell'archivio e un magazzino (superficie netta massima di 50 mq.); vista l'altezza notevole dei locali interrati, è consentita la realizzazione di un soppalco;

Entro il muro in pietra curvo a ovest sarà ricavata la scala di collegamento tra i due livelli.

Edificio 018: interventi di riqualificazione di tipo 3 rq 3 (art. 31 comma 5 NTA); il fabbricato è stato realizzato a seguito della demolizione di un volume preesistente all'interno della pertinenza (ex edificio 10).

Modalità di attuazione:

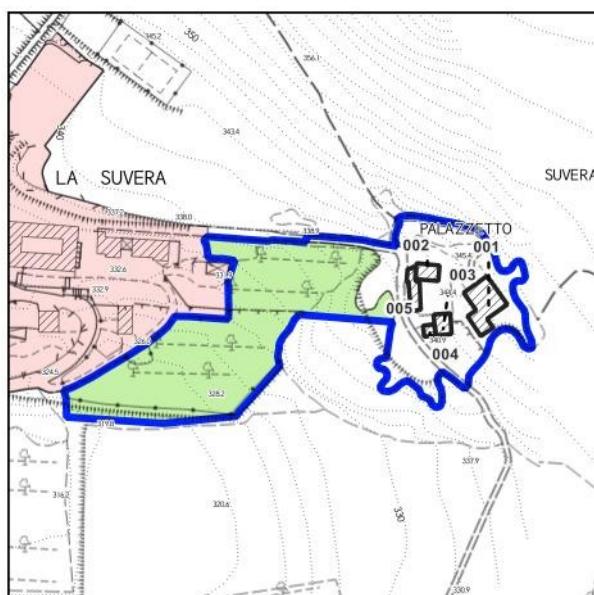
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione / sostituzione edilizia (art. 26.5 NTA) si dovrà procedere alla redazione di un Piano di Recupero.

Per altri tipi di intervento minori sono ammessi interventi di tipo diretto.

Scheda normativa

n° 256 – Podere Palazzetto

Scheda rilievo n° 207



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

 Area destinata a opere pertinenziali

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e il carattere del luogo nonché per l'impianto planivolumetrico. Purtroppo molti dei manufatti esistenti sono gravemente degradati oppure sono costituiti da materiali scadenti e precari e si prevede quindi da una parte l'attuazione di interventi di consolidamento e di recupero per gli elementi significativi. Per la sistemazione degli spazi aperti, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi estranei. Dovranno essere rimosse tutte le baracche e strutture precarie.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

All'interno dell'area appositamente indicata come "**Area destinata a opere pertinenziali**" sono ammessi esclusivamente interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3, ad eccezione dei commi 8 e 9, delle NTA del PO. Su tali aree non sono quindi ammessi interventi di ricollocazione anche per sostituzione edilizia di altri volumi presenti

all'interno della scheda.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 30 NTA);

edifici 004 e 005: demolizione con ricostruzione senza aumento di volume e di superficie coperta con materiali e finiture tradizionali è consentita la finitura ad intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; al fine di consentirne l'abitabilità, sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria.

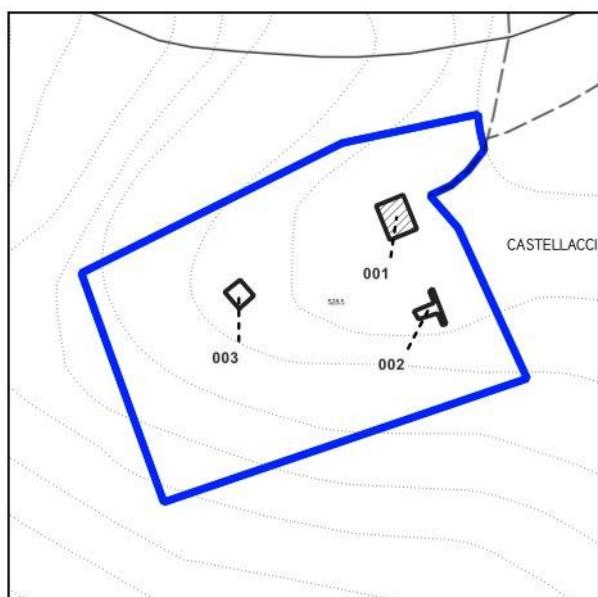
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 257 – Castellaccio

Scheda rilievo n° 211



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di eccezionale bellezza per la collocazione paesaggistica, per l'impianto insediativo e per la rara qualità di fattura dei manufatti, ancora apprezzabile ed evidente nonostante il degrado e l'abbandono, che danno al luogo nel suo insieme un grandissimo fascino non intaccato dallo stato di rudere di molte strutture. L'insediamento dunque merita di essere tutelato e non può essere lasciato cadere in completa rovina. La delicatezza e l'importanza del tema rendono indispensabile l'elaborazione quindi di un piano di dettaglio specifico che sviluppi approfonditamente analisi e ricerche in modo da valutare adeguatamente vincoli ed opportunità; uno degli aspetti che andranno studiati in particolare sarà quello dell'accesso al sito, oggi raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso il bosco, anche perché il suo "isolamento" è elemento costitutivo della sua identità e attrattività.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.
edifici 001,002,003: restauro (art. 29 NTA);

Modalità di attuazione:

Piano di Recupero

Norme transitorie:

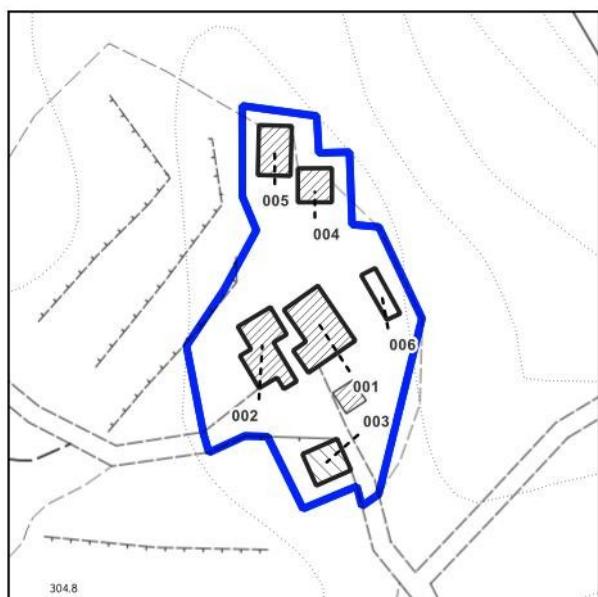
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di tipo M1 o M2 degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

Scheda normativa

n° 258 – Podere Coti

Scheda rilievo n° 210



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo presenta elementi di interesse per l'impianto planivolumetrico, la buona qualità delle strutture e delle finiture e la posizione panoramica; sostanzialmente si è mantenuto intatto e quindi si prevedono esclusivamente interventi di conservazione che, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, dovranno comprendere anche gli spazi aperti e in particolare l'aia e la corte lastricata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001, 002, 003, 004, 005: restauro (art. 29 NTA);

edificio 006: demolizione senza ricostruzione.

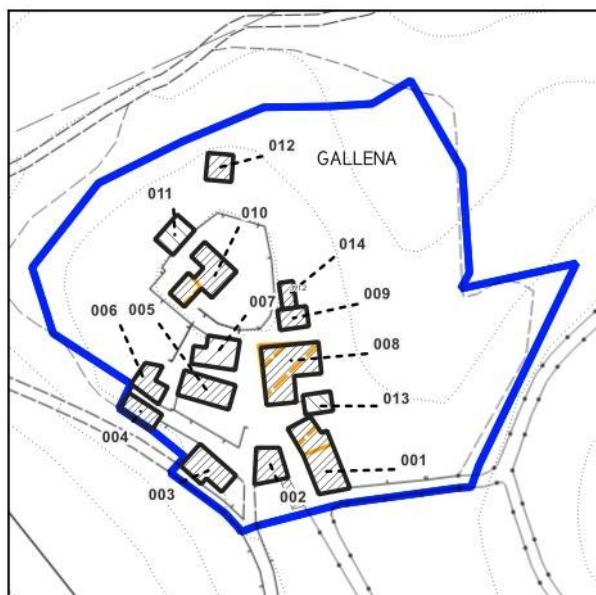
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

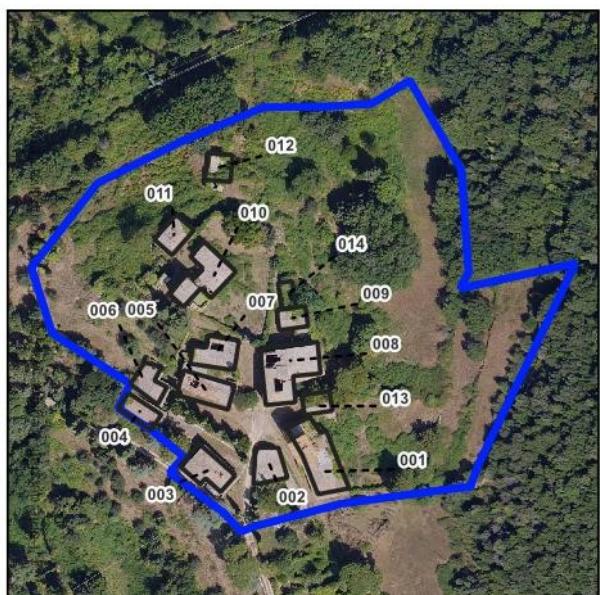
n° 259 – Gallena

Scheda rilievo n° 250



Estratto CTR – Scala 1:3.000

 Beni architettonici di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area è splendida per la collocazione paesaggistica e per l'intrinseco legame dell'insediamento con la conformazione naturale del terreno e con il rimodellamento costruito dai muri di sostegno e dai terrazzamenti. Si prevedono pertanto interventi di conservazione - anche nel caso di un'eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile - con l'obiettivo della tutela dell'intero nucleo, comprendendo appunto anche gli spazi aperti con gli elementi che li compongono (muri, scale, filari...).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

L'edificio 001 (parte) e 008 sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edifici 001, 007, 008, 010 e 013: restauro (art. 29 NTA);

edifici 002, 003, 004, 006, 009, 011, 012 e 014: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 30 NTA), con eliminazione delle superfetazioni.

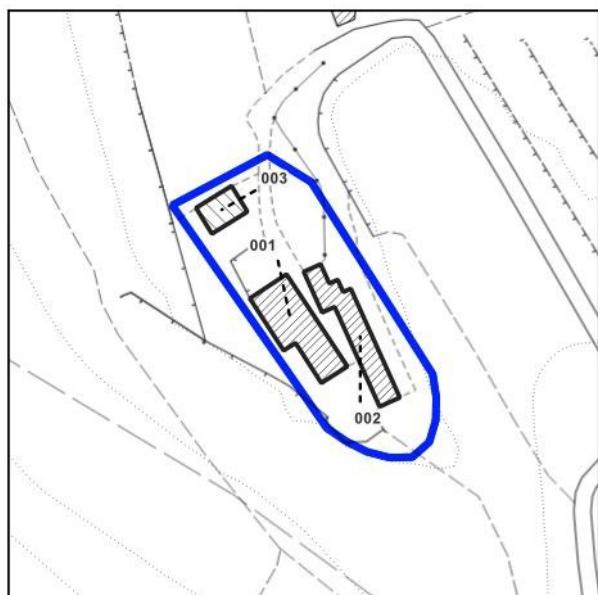
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

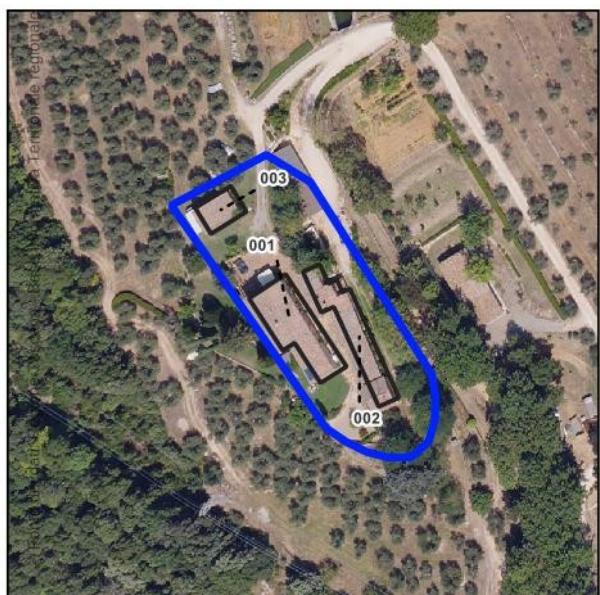
Scheda normativa

n° 260 – Podere Monterotondo

Scheda rilievo n° 252



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande interesse per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico connotato non solo da volumi di modesta profondità allungati in cima al crinale o quasi appoggiati sul pendio ma anche dalla elaborata sistemazione dei terrazzamenti in pietra con muri, scalette e gradoni erbosi.

Il recupero del complesso è stato quasi completamente effettuato. Tema fondamentale del progetto sarà tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, il trattamento degli spazi aperti, evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate e soprattutto di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovranno essere salvaguardati muri, scalette, l'aia e i resti della concimaia esistenti. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA), con demolizione delle superfetazioni; la parte dell'edificio con le finestrelle pentagonali nel prospetto sud-ovest potrà essere sopraelevata in modo da ottenere un'altezza adeguata al primo piano, il cornicione e la gronda dovranno comunque essere ripristinati;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA) ripristinando le coperture con struttura in legno e manto in coppi e tegole e rimuovendo i manufatti in materiali provvisori e precari ora presenti disposti tra il fienile e gli stalletti; edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Superficie Coperta, e contestuale rialzamento fino ad una altezza massima del fronte di 6,40 ml con possibilità di realizzare interpiani, allo scopo di realizzare una nuova unità residenziale, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenee al contesto.

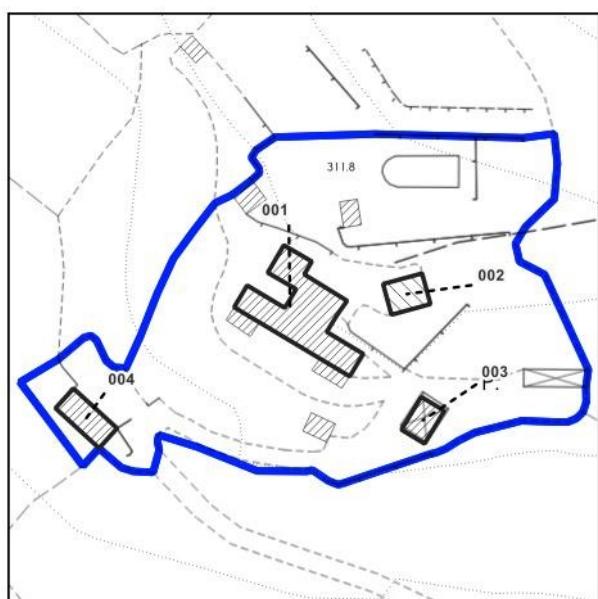
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

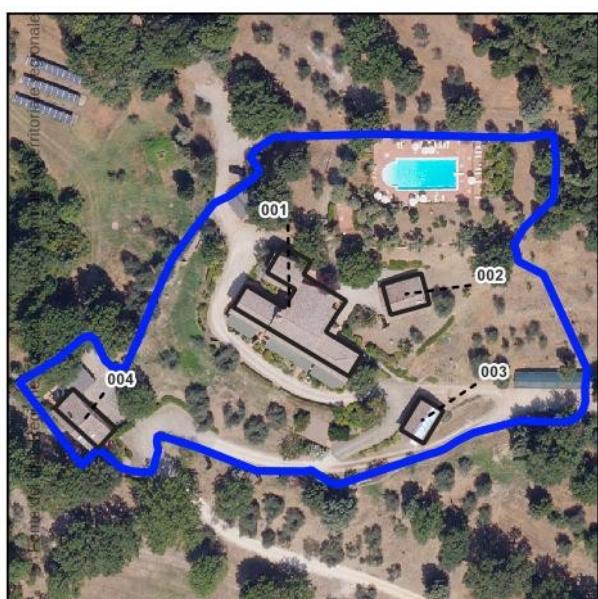
Scheda normativa

n° 261 – Podere Scopeto

Scheda rilievo n° 255



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche e la disposizione dell'edificato, anche in relazione alla conformazione altimetrica del terreno. L'insediamento è stato completamente recuperato. Si prevede la destinazione d'uso per attività turistica ricettiva. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non, è ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); dovrà essere accuratamente mantenuto il portico a monte mentre potranno essere rifatte le scale;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA); è consentito l'eventuale adeguamento della altezza alle normative vigenti e la realizzazione di un porticato con l'ingombro dell'attuale recinto, prolungando le falde del tetto dell'edificio ;

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 31 comma 3 NTA); non è consentita la chiusura sui lati, nemmeno in modo temporaneo;

edificio 004: restauro (art. 29 NTA), mantenendo gli stipiti e le architravi in pietra; la carraia potrà essere chiusa

da serramenti purché molto arretrati rispetto alla facciata.

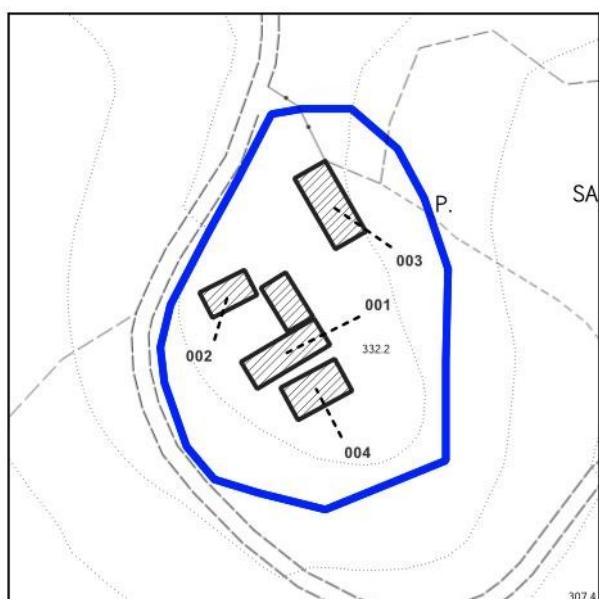
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 262 – Podere Salvi

Scheda rilievo n° 256



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, anche in riferimento alla sistemazione del suolo e alla vegetazione. L'insediamento necessita un intervento di recupero per il quale non si prevedono comunque operazioni di entità rilevante, da inquadrare comunque in un progetto unitario di dettaglio.

Nella sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si dovranno limitare le superfici impermeabilizzate, tutelare le pavimentazioni esistenti, evitare l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, salvaguardare le alberature antiche presenti. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. L'area di parcheggio a raso sarà individuata nella zona d'ingresso, all'ombra delle piante esistenti.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); dovrà essere accuratamente mantenuto il portico pavimentato in cotto; è ammesso il ripristino dell'intonaco;

edifici 002,003: conservazione (art. 29,1 NTA), è ammesso il ripristino dell'intonaco;

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA); è ammessa la modifica delle aperture del fienile.

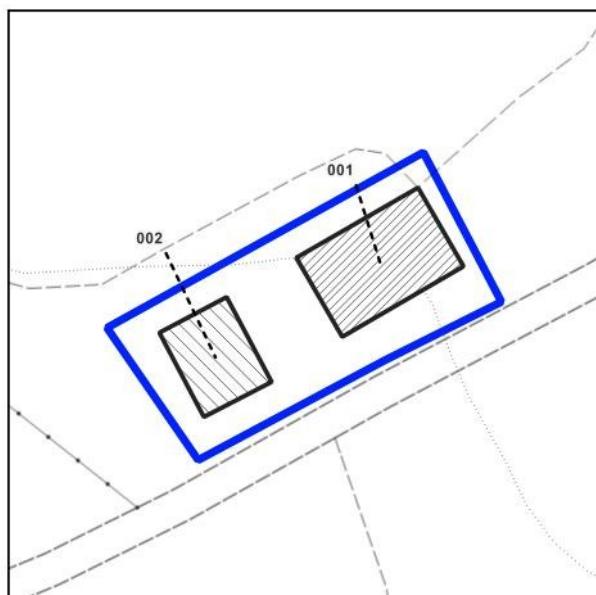
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 263 – Podere S. Vittoria

Scheda rilievo n° 257



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

S. Vittoria si presenta con un carattere di forte unitarietà tale da richiedere un intervento di conservazione per così dire integrale, cioè estesa a tutti i dettagli e le caratteristiche dei manufatti; questi non sono di epoca antica né possiedono qualità architettoniche eccezionali, ma nell'insieme formano un complesso equilibrato e omogeneo, che a suo modo si distingue nel "panorama" dell'edilizia rurale di Casole.

Nonostante lo stato di degrado dei manufatti, dovuto più alla mancanza di manutenzione che alla scarsa qualità delle costruzioni, gli edifici si candidano ad un recupero contemporaneo; i caratteri dimensionali e volumetrici degli spazi sono rilevanti e anche le aperture, probabilmente per l'origine relativamente recente del podere, sono tali da garantire buone condizioni di abitabilità; la tipologia può sicuramente essere compatibile con le nuove funzioni.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, limitandone l'impermeabilizzazione, potranno invece rendersi indispensabili opere di sistemazione e di livellamento degli spazi di accesso carrabili e pedonali.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA) con ripristino delle aperture ad arco tamponate;

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

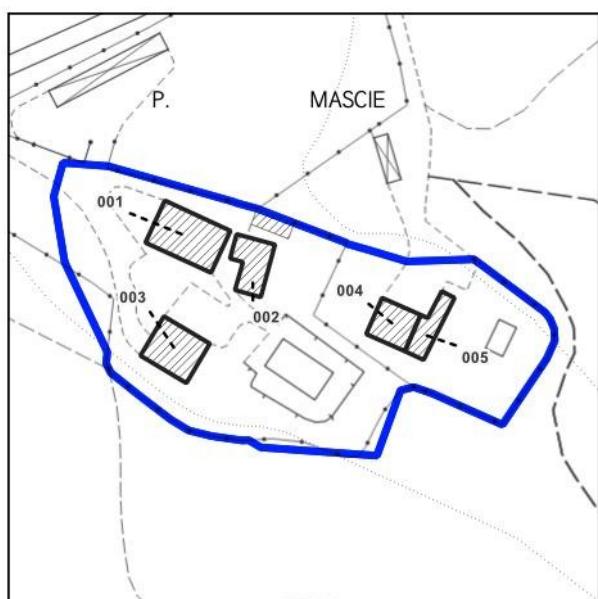
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 264 – Podere Masce

Scheda rilievo n° 258



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico. L'insediamento è stato completamente recuperato. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovranno comunque essere mantenuti i muretti di sostegno e l'aia. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. L'area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada ed adeguatamente piantumata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edifici 001 e 004: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002, 003, 005: conservazione (art. 30 NTA); non è consentita la chiusura della carraia.

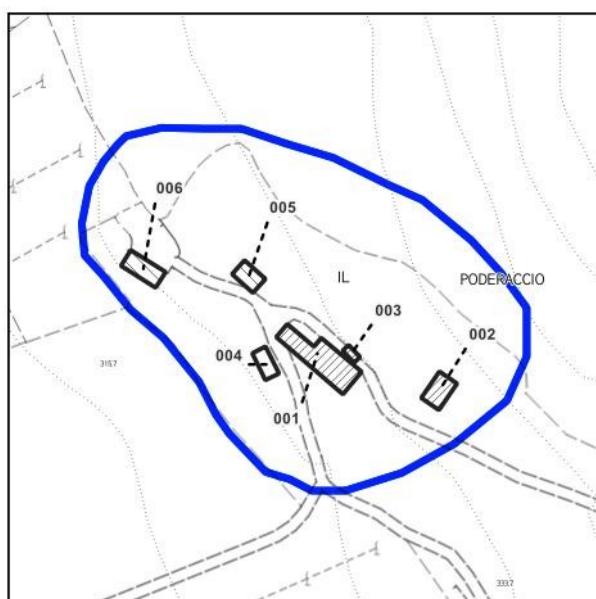
Modalità di attuazione:

intervento diretto.

Scheda normativa

n° 265 – Podere Il Poderaccio

Scheda rilievo n° 259



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, soprattutto considerando la sapiente collocazione dei fabbricati e degli altri elementi lungo il pendio. L'insediamento merita dunque un intervento di recupero per il quale non si prevedono comunque operazioni di entità rilevante, da inquadrare però in un progetto unitario di dettaglio.

Nella sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme, si dovranno limitare le superfici impermeabilizzate, tutelando l'aia esistente, ed evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, salvaguardando le alberature presenti; dovranno inoltre essere mantenuti i muri di sostegno. È ammessa la realizzazione pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. Un'eventuale area di parcheggio a raso sarà individuata lungo la strada che attraversa l'area.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese – D.M. 05/01/1976" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'area ricade nella "ZSC – Montagnola Senese (IT 5190003)" di cui all'art. 69 delle NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA); la doppia parata non potrà essere chiusa; è ammesso il ripristino dell'intonaco;

edifici 002, 003, 006: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 30 NTA) per il gozzo; rimozione dei silos;
edificio 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 31 comma 4 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza alle normative vigenti;

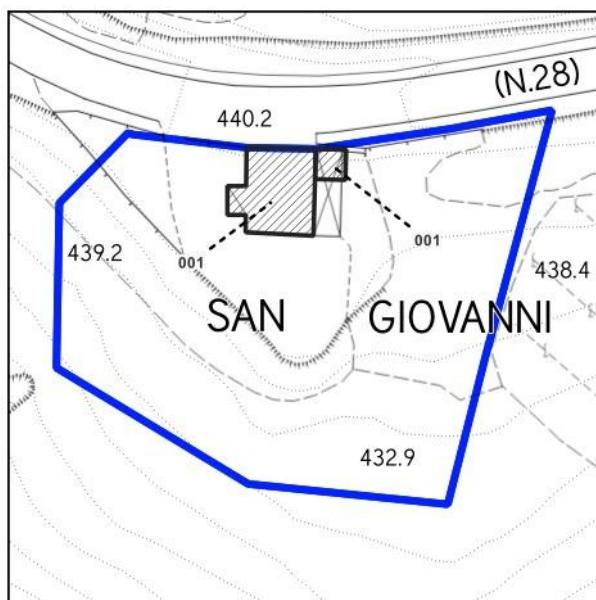
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 266 – Podere San Giovanni

Scheda rilievo n° 281



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante soprattutto per la sua collocazione paesaggistica. L'edificio principale esistente non ha caratteristiche qualitative, tipologiche e costruttive di particolare valore e, nel tempo, ha subito interventi che ne hanno alterato la struttura originaria. Sono stati demoliti i fabbricati preesistenti all'interno dell'ambito (tra cui uno un tempo adibito a castri e forno oltre a strutture precarie).

Considerati gli interventi già realizzati e la notevole posizione paesaggistica emorfologica del terreno intorno al fabbricato si propone una sostanziale conservazione del sito.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

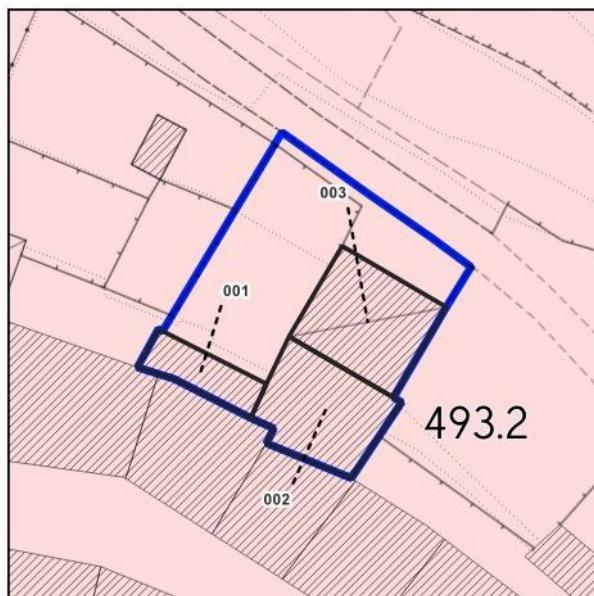
Modalità di attuazione:

intervento diretto

Scheda normativa

n° 267 – Mensano Via Ricasoli

Scheda rilievo n° 267R/2013



Estratto CTR – Scala 1:500



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:500

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area, nel centro storico di Mensano, rappresenta un elemento di forte degrado per la presenza sul retro di manufatti precari e impropri. L'area è stata oggetto di interventi di riqualificazione e recupero che hanno liberato l'area da tutti i manufatti impropri e contemporaneamente hanno individuato uno spazio esterno per l'attività commerciale esistente di somministrazione alimenti e bevande (ristorante). L'edificio condonato (ed. 003) è stato recuperato a supporto della residenza.

Per gli spazi aperti derivanti dalla demolizione dei manufatti impropri dovrà essere messo a punto un progetto unitario utilizzando materiali che per tipologia e colorazione siano coerenti con il contesto originario. Eventuali integrazioni di specie arboree o arbustive dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale.

Si prevede quindi la conservazione dell'intero ambito che ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 30 presenti NTA). Per la parte sul retro aggiunta in epoca recente (immagine 003

- rilievo) sono prescritti i seguenti interventi: le parti murarie dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda; gli infissi saranno sostituiti con infissi in legno o se metallici coerenti con il contesto storico di riferimento sia per quanto riguarda il materiale che le coloriture.

edificio 002: conservazione (art. 30 presenti NTA). E' ammessa la realizzazione di una scala leggera in metallo colore grigio ferro, da realizzare sul prospetto ovest laterale, in modo da consentire l'accesso alla nuova terrazza del ristorante con l'eventuale adeguamento dell'apertura esistente.

edificio 003: conservazione (art. 30 NTA)

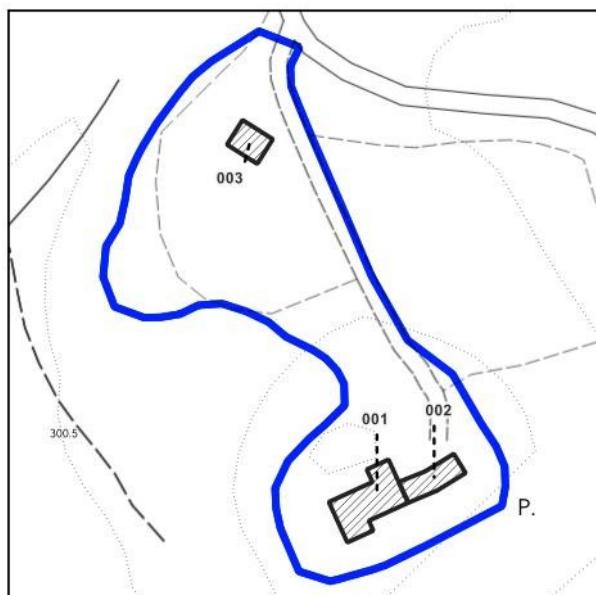
Modalità di attuazione:

Intervento diretto

Scheda normativa

n° 268 – Podere Love

Scheda rilievo n° 268R/2013



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante soprattutto per il contesto paesaggistico; gli edifici, una casa colonica (ed. 001 e 002) e un annesso (ed. 003) si trovano, oggi, in condizione di rudere e quindi l'intervento di recupero si configura molto delicato e necessita della predisposizione di un progetto dettagliato per mettere a punto le soluzioni più appropriate per il consolidamento e risanamento delle strutture e per la ricostruzione delle parti crollate, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 28 comma 5 delle presenti norme.

Il progetto dovrà contemplare anche la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, oggi completamente soffocati dalla vegetazione, secondo modalità e forme coerenti al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; dovrà essere mantenuta la grande radura intorno all'annesso.

Dovrà essere, inoltre, affrontato il tema dell'accessibilità al luogo, attualmente piuttosto difficoltosa.
edifici 001, 002, 003: restauro (art. 29 NTA).

Modalità di attuazione:

Intervento diretto

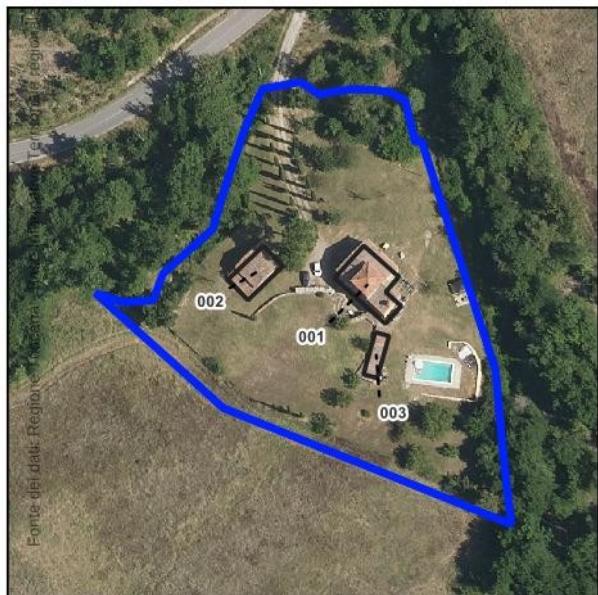
Scheda normativa

n° 269 – Molino della Senna

Scheda rilievo n° 269R/2014



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoskopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere, collocato in un contesto di fondovalle in prossimità del Torrente Senna, tanto che un tempo era adibito a mulino, risulta quasi completamente recuperato fin dagli anni 60 e si presenta ben conservato.

Gli interventi realizzati hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche e costruttive sia dell'edificio principale (ed.001) che degli annessi (ed.002, 003) oggi utilizzati come magazzini. Nell'ampio spazio di pertinenza è stata realizzata una piscina.

Per lo spazio di pertinenza si prevede la conservazione dello stato attuale mantenendo la semplicità degli spazi come, fino ad oggi, conservati; non è consentito l'aumento cospicuo delle superfici impermeabilizzate. Eventuali interventi sugli spazi aperti dovranno comunque tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme; per quanto riguarda la piscina è ammessa la sua riqualificazione tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 26.3 comma 7 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA);

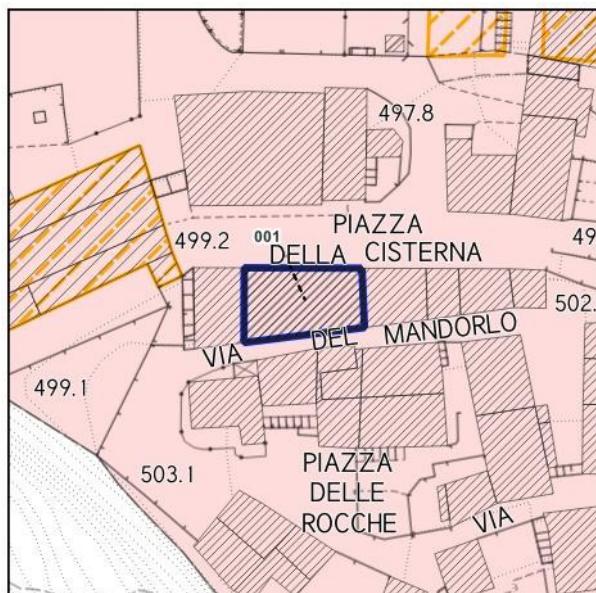
edificio 003:riqualificazione di tipo 2 (art. 31 NTA) con esclusione della demolizione con ricostruzione; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza minima necessaria. Per gli interventi dovranno essere impiegati materiali e finiture conformi all'esistente.

Modalità di attuazione:

intervento diretto

n° 270 – Mensano, Via Ricasoli

Scheda rilievo n°



Estratto CTR – Scala 1:1.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:1.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

La porzione presa in esame con la presente scheda, rappresenta una parte del tessuto urbano del centro storico di Mensano. E' costituita da tre piani, (terra-tetto), che ricomprendono un'abitazione e relativi accessori, i cui fronti sono rivolti da un lato su Via Ricasoli, dall'altro su Via del Mandorlo, mentre per le parti restanti è in continuità con l'edificato esistente.

La facciata principale pur essendo stata oggetto di svariati rimaneggiamenti per quanto riguarda le aperture, presenta una configurazione geometrica piuttosto regolare; non si può asserire la stessa cosa della facciata secondaria rivolta su Via del Mandorlo che ha subito nel tempo diverse trasformazioni. Anche gli spazi interni sono stati oggetto di interventi edilizi non del tutto coerenti con la tipologia del luogo, e sanati in buona parte con il condono del 1985.

Si prevede quindi interventi coerenti con il contesto di tessuto storico in cui si inserisce; il fabbricato ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come definito nel Piano Strutturale Intercomunale vigente.

Il complesso ricade all'interno delle Pertinenze degli Aggregati individuati dal PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 delle presenti NTA.

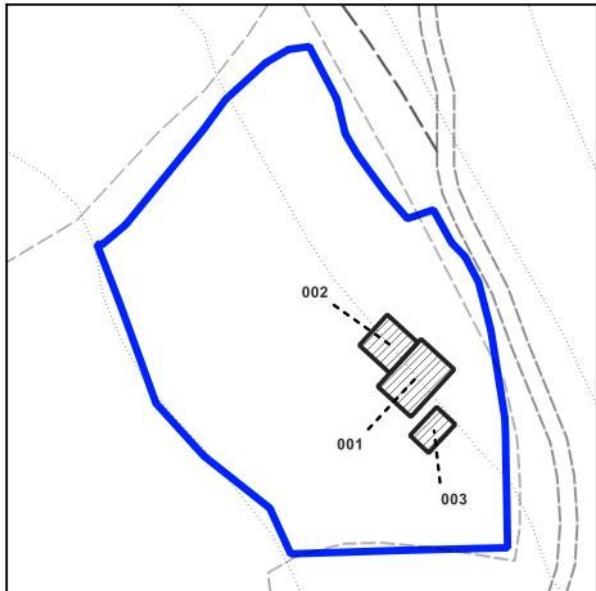
edifici 001: restauro (art. 29 NTA), sono altresì ammessi interventi di frazionamento con le caratteristiche previste per le zone A (art. 36.1 delle NTA), modifica dei solai interni nonché la modifica dei prospetti con inserimento di nuove aperture, purché mantengano la coerenza con i valori testimoniali del tessuto storico circostante (simmetrie, eventuali allineamenti, forme e dimensioni ecc ...).

Modalità di attuazione:

intervento diretto

n° 271 – S. Damiano

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.7 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo".

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.7 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

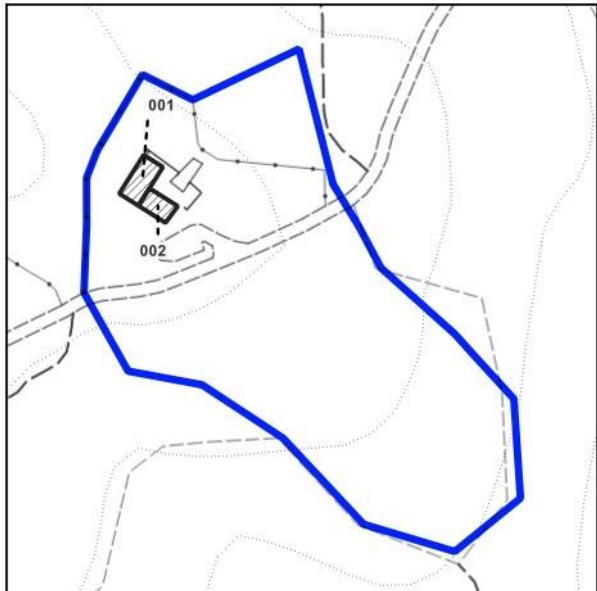
Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

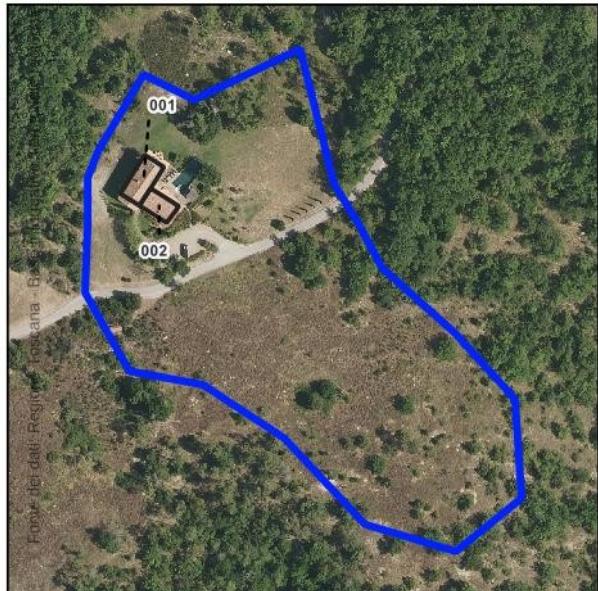
L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 272 – Poggio Corona

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.10 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo"

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.10 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 273 – Fonte di Barbena

Quadro conoscitivo del PCI 11/2005



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Si tratta di un recente insediamento realizzato in attuazione del Piano Complesso d'Intervento (PCI) n.11 e approvato con DCC n.55 del 22 settembre 2005, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA).

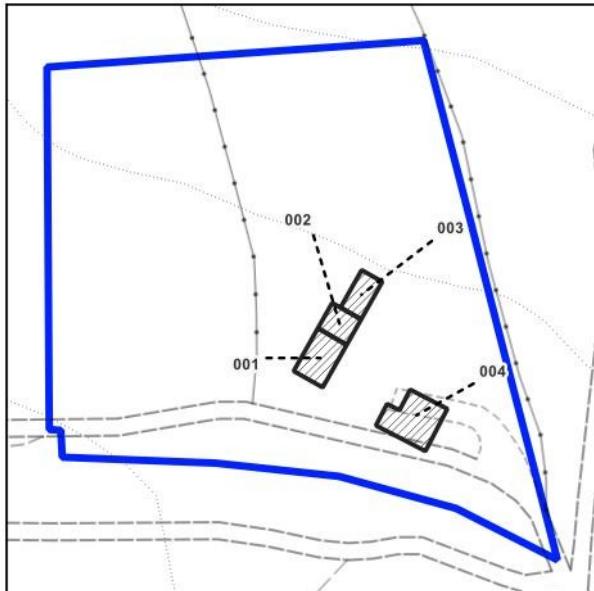
edifici 001, 002: conservazione (art. 30 NTA)

Modalità di attuazione:

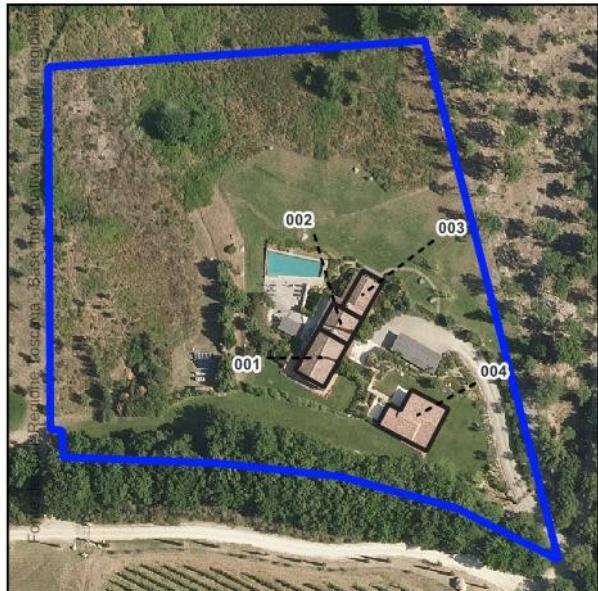
Intervento diretto

n° 274 – Campo al Doccio

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.20 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo"

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.20 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

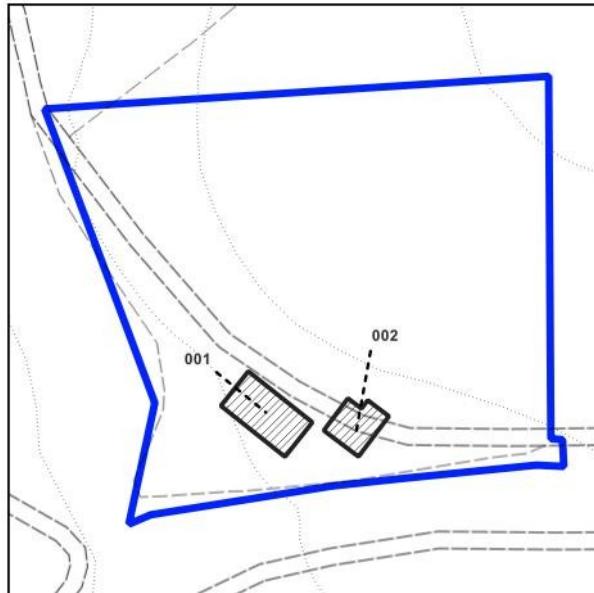
Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 275 – Le Macie

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.19 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo"

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.19 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 276 – Santa Lucia

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:2.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.21 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo"

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.21 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 277 – Fornace di Poggio Marino

Scheda rilievo n.º



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il compleso edilizio è stato realizzato sulle volumetrie preesistenti di una fornace.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.18 dell'allegato A “schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo”.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.18 dell'allegato A “*schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo*” delle Norme tecniche d’attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

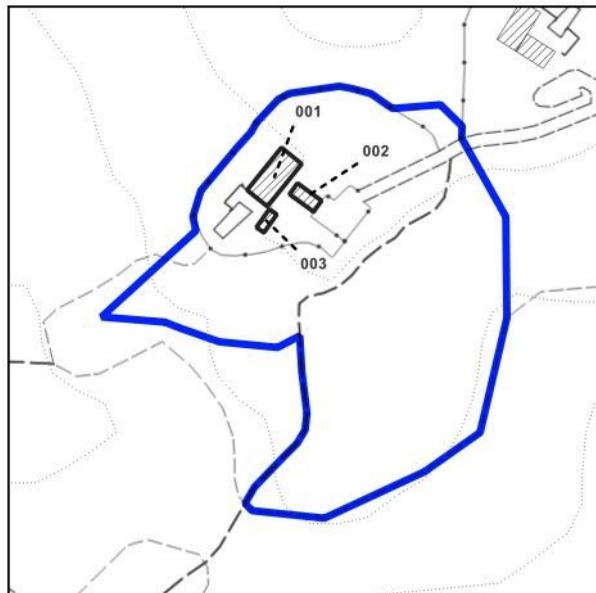
Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.

n° 278 – Tre Querce

Quadro conoscitivo del PRP – Sezione A



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'insediamento, che ricade nella zona Ta "Attività turistica in zona agricola" (art. 54.3 NTA), è di recente realizzazione.

Fa parte della componente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) approvato con DCC 104/2012, da ultimo variato con DCC 6/2025 ed è inserito nella Scheda n.9 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo"

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle NTA relative alla Scheda n.9 dell'allegato B "schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025. Tali categorie di intervento troveranno applicazione anche dopo la decadenza del PRP medesimo e/o dello strumento attuativo di iniziativa privata ivi richiamato.

Modalità di attuazione:

Le categorie d'intervento sopra richiamate saranno attuate per intervento diretto anche dopo la decadenza del PRP e/o dello strumento attuativo ivi richiamato.

Indicazioni sull'area di pertinenza

L'area di pertinenza come rappresentata nella presente scheda è da ritenersi puramente indicativa, la stessa dovrà essere desunta da i titoli abilitativi rilasciati.