

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

Relazione di coerenza con il PIT-PPR

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

1. PREMESSA.....	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014.....	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 9 – VAL D'ELSA.....	5
4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR.....	12
5. I BENI PAESAGGISTICI E I BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI.....	13
5.1 Gli ambiti di pertinenza paesaggistica di cui all'art. 4 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.....	15
5.2 I contesti fluviali.....	16
5.3 La coerenza tra il PO e i vincoli per D.M.....	16
5.4 La coerenza tra il PO e le aree tutelate per legge.....	33
6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI E NUCLEI RURALI.....	36
7. LE SCHEDE PROGETTI NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA.....	37
7.1 La coerenza con gli indirizzi strategici del P.S.I.....	47
8. LE PREVISIONI OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	49
9. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....	70

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata con il Comune di Radicondoli approvato definitivamente con Del. C.C. n. 4 del 24/01/2024 (Comune Casole d'Elsa) e conformato al PIT-PPR.

Il **Piano Operativo** del Comune di Casole d'Elsa è stato redatto in coerenza del Piano Strutturale Intercomunale, il quale individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.



2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014

Il Piano Operativo ha recepito l'individuazione fatta del Territorio Urbanizzato dal PSI il quale, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4.

Nella **Relazione generale** del P.S.I., al capitolo 4.4.1, si legge che:

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disamina delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del “teorico” Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

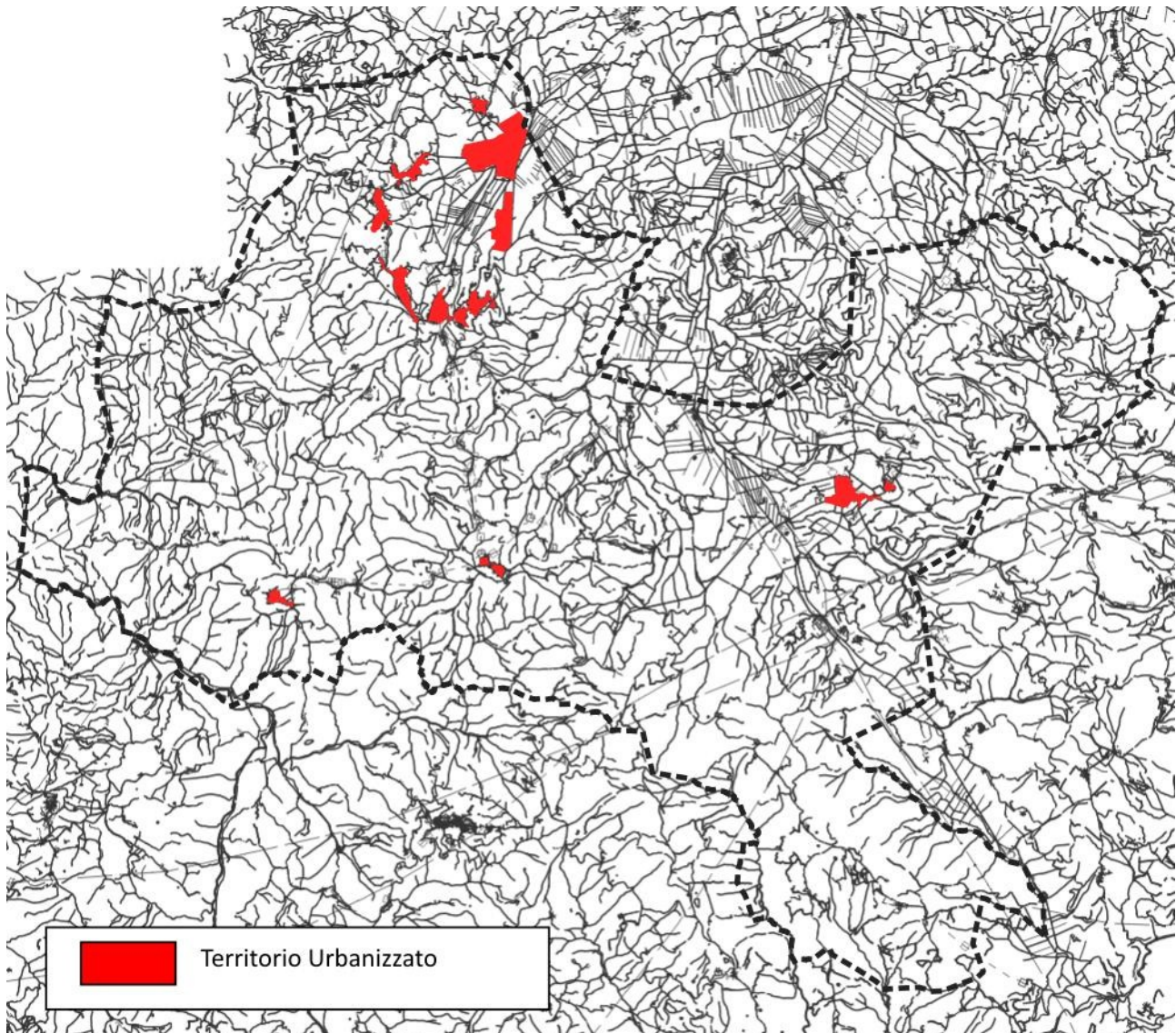
Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell’“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.**ST07 – Statuto del Territorio – Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali**, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel **Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014.**

La *Disciplina* del PSI in merito al Territorio Urbanizzato, all'art. 16, c. 6, recita:

6. Il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSI.

Coerentemente con la disciplina di PSI, il PO ha aggiornato il perimetro del Territorio Urbanizzato in base al maggiore dettaglio della rappresentazione grafica, apportando le opportune smarginature in base allo stato di fatto dei luoghi e agli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (recinzioni, assi viari, pertinenze ecc..).



3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 9 – VAL D'ELSA

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale Intercomunale, il quale è stato redatto in conformità al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati.

Il comune di **Casole d'Elsa** ricade nell'**AMBITO 09 – Val d'Elsa** insieme ai comuni di Barberino Val d'Elsa (FI), Castelfiorentino (FI), Certaldo (FI), Colle di Val d'Elsa (SI), Gambassi Terme (FI), Montaione (FI), Montespertoli (FI), Poggibonsi (SI), San Gimignano (SI).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la presente scheda d'ambito sono stati individuati due gruppi di indirizzi: il primo riferito ai *sistemi di Collina e di Margine*, il secondo riferito a *sistemi di Pianura e fondovalle*.

Visto che il Comune di Casole d'Elsa ricade in entrambi i gruppi di sistemi, sono state analizzati gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito inerenti al territorio di Casole d'Elsa.

Per ogni gruppo di indirizzi è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Nelle aree riferibili ai *sistemi di Collina e di Margine*:

2. salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
3. favorire azioni e misure per la manutenzione dei calanchi bonificati anche prevedendo aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;
5. garantire azioni volte a tutelare le risorse idriche di valore strategico della Collina Calcarea;
6. favorire la conservazione dei paesaggi agricoli tradizionali, anche promuovendo interventi di mitigazione degli impatti legati ai processi di intensificazione delle attività agricole o di trasformazione in complessi turistici e golfistici;
8. garantire azioni volte alla conservazione delle emergenze naturalistiche legate a peculiari geositi, quali gli ambienti calanchivi, quelli carsici ed ofiolitici. Per quest'ultimi è opportuno favorire il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;
9. tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agricoli, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine, è necessario ridurre i processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico, ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati).
11. favorire programmi mirati alla tutela e valorizzazione della rete di connessione costituita da:

- la fitta rete della viabilità minore di matrice storica, comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico testimoniale, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

12. garantire azioni volte alla tutela del rapporto tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, dell'integrità della morfologia storica dei centri storici, delle ville-fattoria, dei complessi colonici, assicurando il mantenimento dell'unitarietà percettiva e (ove possibile) funzionale, tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi;

13. favorire la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) promuovendo una diversificazione che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area;

Coerenza: Il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale in conformità agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena. Gli interventi ammessi dal P.O. nel territorio rurale sono tutti volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali.

Per quanto riguarda insediamenti storici di collina, il P.O. ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza.

Il PO inoltre recepisce dal PSI gli ambiti di rispetto paesaggistico dei nuclei storici e nuclei rurali, gli ambiti paesaggistici dai Beni Culturali e gli ambiti periurbani, che tutti assieme costituiscono una tutela delle emergenze storico-patrimoniali del territorio, limitando gli interventi al fine di preservare i caratteri percettivi dei nuclei o degli elementi architettonici meritevoli di tutela.

Infine il PO ha individuato le percorrenze di valenza storico-ambientale-paesaggistico (art. 44 delle NTA) quali tracciati viari meritevoli di tutela.

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Pianura e di Fondovalle*:

16. avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l'espansione degli insediamenti e l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;

19. prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T.Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

21. favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali perifluviali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi), promuovendo progetti di recupero dei manufatti storico-testimoniali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici).

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante. Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

Infine attorno al Fiume Elsa è stato individuato uno specifico ambito (contesto fluviale – art. 71.1 delle NTA) ai sensi dell'art. 16 comma 3 della disciplina di PIT-PPR, all'interno del quale promuovere azioni volte alla riqualificazione del contesto fluviale al fine di preservarne la funzionalità ecologica territoriale, nonché valorizzandone i servizi ecosistemici per le località che vi si attestano.

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.09 Val d'Elsa. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Casole d'Elsa.

Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Obiettivo 1 - Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale)

1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi in edificati;

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità

Orientamenti:

- favorire la continuità delle aree agricole e naturali perifluviali;
- favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.

1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante. Per quanto concerne l'area produttiva del Piano, il PO ha previsto il completamento e consolidamento dell'area, evitando nuove espansioni incongrue con il contesto esistente e promuovendone un disegno compiuto della piattaforma, tutelando le aree *ecologiche* ancora esistenti come corsi d'acqua e aree agricole di margine individuate come aree agricole di pregio o aree a verde privato, nonché incentivando la riqualificazione degli assi viari esistenti tramite la realizzazioni di filari alberati.

Il P.O. ha individuato attorno al Fiume Elsa è stato individuato uno specifico ambito (contesto fluviale – art. 71.1 delle NTA) ai sensi dell'art. 16 comma 3 della disciplina di PIT-PPR, all'interno del quale promuovere azioni volte alla riqualificazione del contesto fluviale al fine di preservarne la funzionalità ecologica territoriale, nonché valorizzandone i servizi ecosistemici per le località che vi si attestano.

Inoltre il PO ha individuato le percorrenze di valenza storico-ambientale-paesaggistico (art. 44 delle NTA) quali tracciati viari meritevoli di tutela.

Obiettivo 2 - Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

2.3 - salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;

2.4 - tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico, con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvecchio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvecchio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;

2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile,[...];

2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo,[...];

Coerenza: Il PO, in conformità al PSI, ha disciplinato gli interventi in ambito rurale limitandoli nelle aree con elevato valore ecologico-paesaggistico (La Selva – E4, Montagnola – E5, Berignone - E6). È stata inoltre recepita la perimetrazione della zona ZSC – Montagnola Senese all'interno della quale sono limitati i vari interventi ammissibili.

Obiettivo 3 - Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio

Orientamenti:

- tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura

Orientamenti:

- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme.

3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;

3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 16, 18, 20);
- garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali (morfotipi 16, 18, 20) e ai problemi di sistemazione su

suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati;

- mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici;
- favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (di cui alla carta dei Morfotipi Rurali: morfotipo 6).

3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.7 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere;

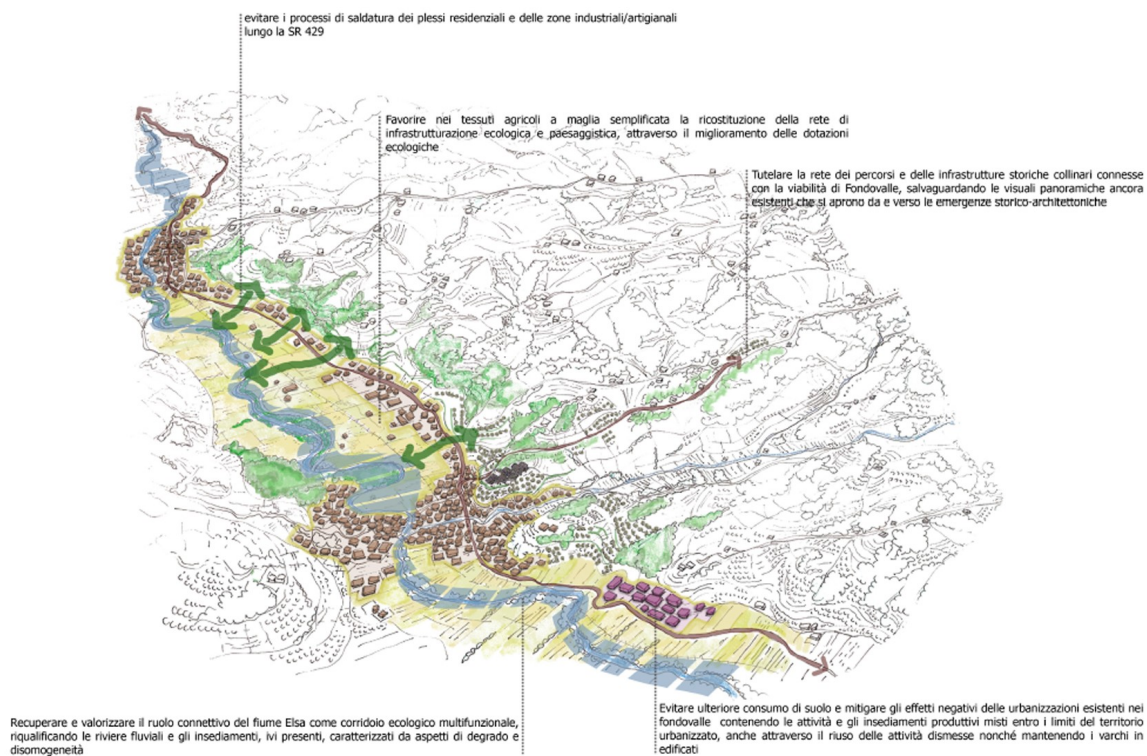
3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Coerenza: Il PO, in conformità al PSI, ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza.

Il PO inoltre recepisce dal PSI gli ambiti di rispetto paesaggistico dei nuclei storici e nuclei rurali, gli ambiti paesaggistici dai Beni Culturali e gli ambiti periurbani, che tutti assieme costituiscono una tutela delle emergenze storico-patrimoniali del territorio, limitando gli interventi al fine di preservare i caratteri percettivi dei nuclei o degli elementi architettonici meritevoli di tutela.

Anche per gli interventi oggetto di Schede Progetto Norma (All. B), il PO ha individuato prescrizioni e indirizzi alla tutela degli skyline soprattutto in prossimità del centro storico del capoluogo comunale, facendo specifico riferimento all'Obiettivo del PIT-PPR.

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle e il sistema collinare



Estratto Album Scheda d'Ambito 09 – Val d'Elsa

4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art.5 della l.r. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Partendo da tali presupposti il PSI per essere conforme alla Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ha individuando le quattro invarianti strutturali e precisamente l'Invariante I (I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), l'Invariante II (I caratteri ecosistemici del paesaggio), l'Invariante III (Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali), l'Invariante IV (I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali). Per ciascuna di esse il PSI ha recepito gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e ha stabilito delle disposizioni per la sua tutela.

Il Piano Operativo è stato di conseguenza redatto sulla base degli indirizzi e dalla struttura del PSI, approfondendo la disciplina del territorio rurale suddividendolo in specifiche zone e riferite ai Sistemi e Sottosistemi del PSI, in base al grado di tutela e trasformabilità del territorio. Per quanto concerne l'ambito urbano, le zone che definiscono il territorio urbanizzato sintetizzano quelli che sono i morfotipi della città contemporanea individuati dal PIT-PPR secondo il seguente raggruppamento:

B0 -Tessuto consolidato di impianto :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

B1 – Tessuto consolidato:

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR8 Tessuto lineare

B2 – Tessuto consolidato pianificato:

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Brq1, Brq2, Brq3 – Tessuto da sottoporre ad interventi di riqualificazione:

TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR8 Tessuto lineare

D – Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

Inoltre per i nuovi interventi riportati nell'allegato B del PO sono stati prodotti specifici schemi progettuali di coerenza paesaggistica che tengano conto anche dei tessuti di cui all'Invariante III del PIT-PPR presenti attorno.

5. I BENI PAESAGGISTICI E I BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 01 - Vincoli sovraordinati, già rappresentati dal Piano Strutturale Intercomunale in fase di conformazione al PIT-PPR e approvazione definitiva. In particolare nel territorio comunale di Casole d'Elsa sono presenti:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)

- D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante;
- D.M. 05.01.1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa;

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

- Lett. b) I territori contermini ai laghi
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi

Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004

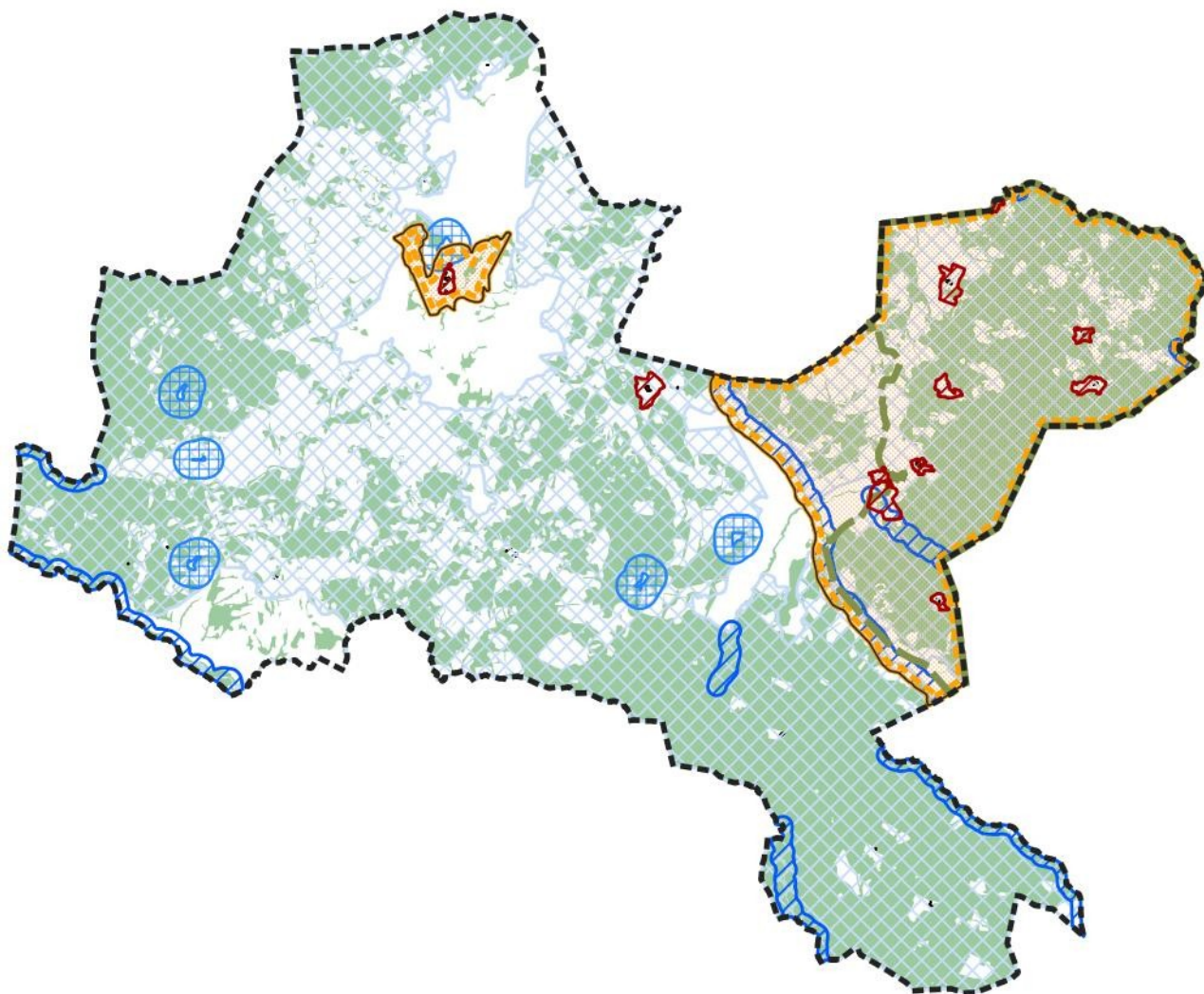
- | | |
|--|---|
| • Complesso immobiliare Leoncelli | • Podere La Casa |
| • Ortalli | • Castello di Querceto e Chiesa di San Tommaso |
| • Chiesa dei SS. Lorenzo e Andrea | • Cinta muraria |
| • Edificio in via Cavour n.20 | • Edificio in via Casolani n.48 |
| • Fortificazione di Mensano | • Palazzo Pretorio |
| • Chiesa di San Biagio a Mensano | • Palazzo Berlinghieri |
| • Edificio di via Ricasoli | • Torre di Piazza della Libertà n.14 |
| • Edificio di via Ricasoli | • Palazzo Porrina |
| • Borgo la Selva | • Collegiata di Santa Maria Assunta e canonica |
| • Podere la Torre | • Ex convento dei servi di Maria |
| • Villa Cotornano | • Cinta muraria |
| • Villa di Gallena | • Chiesa di san Michel Arcangelo a Pusciano |
| • Le torri medievali a Gallena | • Chiesa dei SS. Giusto e Lucia |
| • Lavatoi pubblici | • Fattoria dei Fosini |
| • Villa la Suvera | • Cappella di Scorgiano |
| • Chiesa di San Giovanni Evangelista, canonica e annessi | • Palazzo D'Albertis |
| • Villa di San Chimento e cappella | • Pieve San Giovanni Battista |
| • Pieve di Santa Maria e San Gervasio | • Chiesa Pievescola |
| • Lucerana | • Tratto 5, strada comunale Casole d'Elsa Sovicille in prossimità del Borgo di Querceto |

La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

- art. 48 Disciplina per i nuovi edifici rurali
- art. 49.2 Manufatti aziendali
- art. 49.3 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 51 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- art. 49.3.3 Caratteristiche degli annessi per ricovero degli equini per finalità amatoriali
- art. 67 Beni Paesaggistici
- art. 68 Beni culturali, parte II del Codice, e i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica
- art. 70 Aree boscate
- art. 71 Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- All.B per le Schede Progetti Norma che intercettano le aree vincolate

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale, la perimetrazione nel Piano Operativo è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati già individuato nel P.S.I., i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.

A seguito di accoglimento di una osservazione pervenuta, si propone lo stralcio di un'area boscata vincolata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, come da relazione allegata al presente documento.



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato B alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Progetti Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami.

5.1 Gli ambiti di pertinenza paesaggistica di cui all'art. 4 dell'Allegato 8b del PIT-PPR

In coerenza con il PSI approvato, per i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 ricompresi all'interno di "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/2004), sono stati individuati i relativi **ambiti di pertinenza paesaggistica** ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato 8B del PIT-PPR, disciplinati all'art. 68 delle NTA del PO.

5.2 I contesti fluviali

In coerenza con il PSI approvato, sono state individuate le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti, individuati ai sensi dell'art. 16 comma 3 della disciplina di PIT-PPR. In particolare tali fasce rappresentate negli elaborati di PO (Tav. 2.2 e 2.3) sono state individuate per Fiume Elsa per le parti prossime agli ambiti urbanizzati e che quindi possono necessitare di interventi di riqualificazione da attuare attraverso appositi progetti di paesaggio.

5.3 La coerenza tra il PO e i vincoli per D.M.

SCHEDA DI VINCOLO DEL DM 02/02/1972

Il centro del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante è interessata dal decreto di vincolo n. 81 del 1972, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante con la seguente motivazione: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali e caratterizzata nella sua fisionomia dal campanile della vetusta collegiata e dalla mole turrita della rocca medievale, insieme con la zona circostante che presenta elementi di non comune bellezza per la varia ed interessante conformazione del terreno, per le bellissime macchie di alberature che animano il dolce alternarsi delle colline punteggiate di caratteristiche e tradizionali case coloniche, costituisce, inoltre, un bellissimo belvedere dal quale lo sguardo spazia sull'ampia distesa delle colline sottostanti ed è visibile dai numerosi percorsi stradali circostanti determinando una serie di quadri panoramici di singolare bellezza."*

1 - Struttura idrogeomorfologica		COERENZA
A - obiettivi	1.a.1. Limitare i fenomeni di dissesto geomorfologico.	Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.
B - direttive	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	1.b.1. individuare gli ambiti connotati dalla presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico attivi e quiescenti.	
B - direttive	1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare la configurazione geomorfologica e limitare trasformazioni che possano compromettere la stabilità dei versanti; - monitorare i fenomeni attivi.	
C - prescrizioni		

2 - Struttura eco sistemica/ambientale		COERENZA
A - obiettivi	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	In coerenza con gli indirizzi del P.S.I., per i nuovi interventi oggetto di apposita Scheda Progetto Norma e per gli interventi
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	

B – direttive	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	nelle aree pertinenti degli edifici o per la sistemazione delle aree pubbliche, ha disciplinato l'impiego di soluzioni ed elementi vegetali che integrino gli elementi esistenti (es. siepi, alberature coerenti con il contesto, laghetti, pozze) e garantiscano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica dell'area, in linea con la prescrizione 2.c.1 della scheda di D.M..
	2.a.4. Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.	
	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali; - mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali ed agricoli circostanti; - disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti; - disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.	
C - prescrizioni	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	

3 - Struttura antropica		COERENZA
A - obiettivi	3.a.1. Tutelare il centro fortificato di Casole d'Elsa, storico punto focale emergente dai ripiani travertinosi, insieme alle tipiche case rurali, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storicoarchitettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	In coerenza con il PSI approvato il PO ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza. Il PO inoltre recepisce dal PSI gli ambiti di rispetto paesaggistico dei nuclei storici e nuclei rurali, gli ambiti paesaggistici dai Beni Culturali e gli ambiti periurbani, che tutti assieme costituiscono una tutela delle emergenze storico-patrimoniali del territorio,
	3.a.2. Assicurare la permanenza nel centro storico di Casole d'Elsa dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzano l'identità e la permanenza.	
	3.a.3. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti storici: centri, nuclei e aggregati), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.	
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	
	3.a.5. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.	
	3.a.6. Valorizzare la rete sentieristica.	
	3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati da seminativi arborati, isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, e presenza di oliveti intercalati da filari di vite, testimonianza di una pratica culturale storica sempre più rara.	
B – direttive	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Casole d'Elsa, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici e le	

<p>loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici. 	
<p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico (centro storico di Casole d'Elsa e edilizia rurale storica), orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e l'intorno territoriale, anche al fine di una loro valorizzazione; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra gli insediamenti storici e il contesto paesaggistico; - orientare gli interventi alla trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi - limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, delle cinte murarie, dei corredi funzionali e decorativi, degli accessi e dei sistemi di risalita; - limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica, anche attraverso interventi radicali riferibili ad insediamenti recenti che compromettono gli elementi significativi del paesaggio circostante; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dell'insediamento storico; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - evitare la monofunionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali. 	<p>limitando gli interventi al fine di preservare i caratteri percettivi dei nuclei o degli elementi architettonici meritevoli di tutela.</p> <p>Inoltre per le aree di margine del Territorio Urbanizzato il P.O. ha seguito le linee strategiche definite nel Doc. QP04 del P.S.I. rispettando gli indirizzi e prescrizioni del D.M. (vedi paragrafo 7.1 del presente documento)</p>
<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p>	
<p>3.b.3. riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio contermina; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i con visivi e i bersagli (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; 	
<p>3.b.4. definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva; - controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando le espansioni, i completamenti e le addizioni a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storico-architettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che possano competere 	

	<p>gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici);</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di nuovo consumo di suolo anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente; - garantire la conservazione dei margini urbani storicizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano; - contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici; - riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica..); - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente destinati a non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso gli insediamenti storici, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare significativamente i caratteri morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc. <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;</p> <p>3.b.6. definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti (soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi); - conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti; - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali dei tracciati con le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, castelli, centri, nuclei, aggregati,...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri; - privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che la realizzazione di nuovi tracciati; - valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici. <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere:</p> <p>3.b.7. la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra</p>	
--	---	--

	<p>caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti storici, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello funzionale - gli assetti culturali, e figurativi del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento: alle sistemazioni agrarie dei seminativi arborati, alle isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, alla presenza di oliveti intercalati da filari di vite; alla maglia agraria; alla rete della viabilità poderal e interpoderale; al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); e alle sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidotti, scoline, fossi, ...); - le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario; - il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli). 	
	<p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; alle isole di coltivi, ai seminativi arborati, non assimilabili a bosco; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà culturale, il mosaico agrario; - tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto; - promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetto idraulico-culturale), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni; - tutelare il patrimonio rurale di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti alla consuetudine storica dei luoghi, - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, essiccatoi, filande etc.) - favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico. 	
C - prescrizioni	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del centro storico, dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, e dell'edilizia rurale storica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico architettonico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione 	

	<p>paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> <p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale e di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, in particolare i filari alberati nella loro disposizione e consistenza; e siano mantenuti... - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. <p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale. <p>3.c.6. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante; - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; 	
--	--	--

	<p>- in presenza di spazi pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi;</p> <p>- siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</p> <p>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale;</p> <p>- non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <p>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</p> <p>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</p> <p>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <p>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</p> <p>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</p> <p>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</p> <p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	
--	---	--

4 – Elementi della percezione		COERENZA
A - obiettivi	<p>4.a.1. Tutelare l'integrità percettiva del centro fortificato di Casole d'Elsa, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale; insieme al rapporto figurativo, di alto valore iconografico, creato dal centro storico, posto in posizione d'altura sullo sprone collinare che circonda a ferro di cavallo il Pian degli Strulli; dai rilievi collinari con le sistemazioni agrarie tradizionali, le macchie boscate e le tipiche case coloniche; e dal fondovalle, con le sistemazioni ordinate della piana bonificata.</p> <p>4.a.2. Tutelare il belvedere all'interno del centro storico e nella zona circostante: da essi lo sguardo spazia con bellissime viste in ogni direzione, sull'ampia distesa delle pianure e delle colline sottostanti.</p> <p>4.a.3. Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità principale e secondaria (strade provinciali N°28 "di Mensano" e N°27 "di Casole d'Elsa") per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.</p> <p>4.a.4. Conservare le visuali storiche ancora persistenti che Casole instaura con Radicondoli e S. Gimignano.</p>	<p>Il PO recepisce dal PSI gli ambiti di rispetto paesaggistico dei nuclei storici e nuclei rurali, gli ambiti paesaggistici dai Beni Culturali e gli ambiti periurbani, che tutti assieme costituiscono una tutela delle emergenze sottrico-patrimoniali del territorio, limitando gli interventi al fine di preservare i caratteri percettivi dei nuclei o degli elementi architettonici meritevoli di tutela.</p>
B – direttive	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. individuare e riconoscere:</p> <p>- i paesaggi di alto interesse panoramico dell'area di vincolo: il centro fortificato, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale, che si staglia sulle colline, caratterizzate da sistemazioni agrarie d'impianto storico, macchie boscate, tipiche case coloniche, e sul sottostante fondovalle con il tipico andamento regolare della bonifica</p> <p>- gli ambiti ad elevata intervisibilità: coni ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa, da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle</p> <p>- i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.P. N°28 "di Mensano" e la S.P. N°27 "di Casole d'Elsa"; all'interno del centro storico e nelle zone circostanti</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p>- tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i coni ottici fruibili, i</p>	<p>Inoltre per gli interventi ricadenti all'interno del vincolo per D.M. è stato prescritto di garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il</p>

	<p>tracciati e i luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari, da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa, da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle, salvaguardare e valorizzare i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'integrità percettiva dell'insediamento storico, e degli scenari da esso percepiti, nonché delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento - conservare i punti di sosta di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli,), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche.; e di minimizzare (misure di mitigazione, limiti di altezza,..) l'interferenza visiva anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in funzione dei contesti attraversati dalla superstrada (urbanizzati – rurali – naturali), al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami. 	<p>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..</p>
C - prescrizioni	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	

SCHEDA DI VINCOLO DEL DM 05/01/1976

L'area del versante ovest della Montagnola Senese è interessata da decreto di vincolo n.33 del 1976, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole con la seguente motivazione: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio di colline suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.”*

1 - Struttura idrogeomorfologica		COERENZA
A - obiettivi	1.a.1. Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio.	Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geomorfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto. Si specifica che gli interventi di P.O. non intercettano i siti carsici oggetto di tutela
	1.a.2. Conservare e tutelare l'insieme dei fenomeni carsici superficiali e ipogei, insieme ai rilevanti valori paesistici che esprimono.	
	1.a.3. Conservare i caratteri geomorfologici del fondovalle della Montagnola, migliorando la compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive marmifere.	
	1.a.4. Tutelare, il sistema idrografico naturale e artificiale composto dal fiume Elsa e dal sistema dei canali di bonifica.	
B – direttive	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	<p>1.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza dei fenomeni carsici superficiali e ipogei, e definire indirizzi e prescrizioni per la loro tutela e valorizzazione; - mantenere i caratteri naturali delle cavità ipogee; - individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto. <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire, in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari, adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi; - assicurare, in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno, la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo; - tutelare e valorizzare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza dei fenomeni carsici superficiali e ipogei; mantenendo i caratteri naturali delle cavità ipogee; - limitare le attività estrattive esistenti, privilegiando l'estrazione di materiali d'eccellenza; tutelare l'area dall'apertura di nuove aree di escavazione assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale; - disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza; - verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione; conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio; - mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto. 	

C - prescrizioni	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - assicurare la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico, anche quale presidio idrogeologico del territorio; - favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico; - conservare le aree di pertinenza del sistema delle acque evitandone l'impoverimento della vegetazione ripariale, anche al fine di mantenerne le caratteristiche estetico-percettive; - evitare gli interventi che possono compromettere la funzionalità idrogeologica dei fossi e torrenti, e ridurre le relative dotazioni ambientali di valore paesaggistico;	
	1.c.1. Non sono ammesse opere di modifica morfologica degli ipogei (come ostruzione degli ingressi, riempimenti, ecc) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione e all'eventuale uso turistico- didattico.	
	1.c.2. Nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.	
	1.c.3. Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità: - le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono essere realizzate anche con tecniche di ingegneria naturalistica; evitando l'impoverimento della vegetazione ripariale; - la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale		COERENZA
A - obiettivi	2.a.1. Mantenimento e recupero dei castagneti da frutto.	Il PO, in conformità al PSI, ha disciplinato gli interventi in ambito rurale limitandoli nelle aree con elevato valore ecologico-paesaggistico (La Selva – E4, Montagnola – E5, Berignone - E6). È stata inoltre recepita la perimetrazione della zona ZSC – Montagnola Senese all'interno della quale sono limitati i vari interventi ammissibili.
	2.a.2. Mantenimento delle attività agricole tradizionali collinari.	
	2.a.3. Miglioramento complessivo della qualità ecologica degli ecosistemi forestali e della continuità della vegetazione arborea ripariale.	
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR/SIC n.89 Montagnola Senese.	
B – direttive	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco; - definire misure contrattuali per il mantenimento delle attività agricole tradizionali e delle attività di manutenzione dei castagneti da frutto (coltivazione, difesa da fitopatologie, ecc.); - attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale; - disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su ex coltivi e pascoli.	
	2.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, in relazione al SIR/SIC assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia.	
C - prescrizioni	2.c.1. Non sono ammessi interventi di rimboschimento in ambito collinare su ex coltivi e pascoli.	
3 - Struttura antropica		COERENZA

A - obiettivi	3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), nonché l'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica; mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storicoculturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>Per quanto riguarda insediamenti storici di collina, il P.O. ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza.</p> <p>Il PO inoltre recepisce dal PSI gli ambiti di rispetto paesaggistico dei nuclei storici e nuclei rurali, gli ambiti paesaggistici dai Beni Culturali e gli ambiti periurbani, che tutti assieme costituiscono una tutela delle emergenze sotrico-patrimoniali del territorio, limitando gli interventi al fine di preservare i caratteri percettivi dei nuclei o degli elementi architettonici meritevoli di tutela.</p> <p>Il P.O. inoltre, in coerenza con il P.S.I. individua quali Nuclei Rurali Maggiano e Pietralata (Poggiabruchi) con i relativi ambiti di pertinenza, disciplinandoli attraverso una specifica Scheda normativa di cui all'allegato A che definisce gli interventi per i singoli edifici in base al loro valore di tutela.</p> <p>Inoltre individua La Suvera quale centro storico e S.Chimento e Lucerena quali nuclei rurali, con i relativi ambiti di pertinenza, definendo anche per essi una specifica Scheda</p>
	3.a.2. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville - fattoria (tra le quali la Suvera, S.Chimento, Lucerena), e le relative sistemazioni esterne nella loro configurazione storica, nonché l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.	
	3.a.3. Tutelare gli i complessi e gli edifici specialistici (tra cui la pieve di Marmoraia, e Santa Fiora), gli altri edifici e manufatti di valore storico-paesaggistico e l'edilizia rurale storica.	
	3.a.4. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.	
	3.a.5. Valorizzare la rete sentieristica.	
	3.a.6. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.	
	3.a.7. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	
	3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati nella fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola da insule coltivate, oliveti, orti, e poderi a campi chiusi e, nella piana bonificata, dal sistema della bonifica, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici.	
B – direttive	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuclei, gli aggregati, le emergenze architettoniche degli edifici specialistici delle ville, e delle fattorie, l'edilizia di matrice rurale e la viabilità storica ed il sistema delle relazioni gerarchico-percettive che tra essi intercorrono; - il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), riconoscendo il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area ad essi fortemente interrelata, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - individuare l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore dell'insediamento/bene storico al quale si riferisce; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici, e le loro relazioni con il contesto paesaggistico; - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante; - riconoscere gli spazi di fruizione collettiva. 	
	3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico, orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e il loro intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, anche al fine di una loro valorizzazione; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica degli insediamenti storici verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree 	

<p>di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, dei corredi funzionali e decorativi, e degli accessi; - limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo rispetto ai caratteri dell'insediamento storico; - assicurare il mantenimento delle aree ancora libere, delle aree a verde a margine dell'edificato e intercluse in esso; - evitare la monofunzionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, <p>promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali.</p>	<p>normativa di cui all'Allegato A delle NTA.</p> <p>Infine il P.S.I. riconosce la Pieve di Marmoraia quale bene architettonico ai sensi della Parte II del Codice e ne riconosce il relativo ambito di pertinenza, di cui all'art. 68 delle NTA.</p> <p>Infine il PO ha individuato le percorrenze di valenza storico-ambientale-paesaggistico (art. 44 delle NTA) quali tracciati viari meritevoli di tutela.</p>
<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p>	
<p>3.b.3. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le emergenze storico-architettoniche (ville, villeggiatura, fattorie fortificate, edifici specialistici, complessi e manufatti di valore storico architettonico ed edilizia rurale storica), i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra i complessi padronali (ville, ville-fattoria,..), gli edifici rurali, la viabilità storica e la campagna; - gli elementi incongrui non correttamente inseriti nel contesto, che arrecano disturbo alla percezione dei beni. <p>Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore del insediamento/bene storico al quale si riferisce. 	
<p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale, con i manufatti ad essi collegati (es. per le ville cappelle, limonaie e altri annessi) e dei relativi parchi, orti e giardini storici; in ciò mantenendo la riconoscibilità delle relazioni tra i complessi padronali, le case coloniche, la viabilità storica e la campagna; - nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano manufatti e opere di valore storico, aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree pertinenziali; anche disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare frammentazioni interne, cesure con il territorio agricolo ed inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi; - assicurare la conservazione di parchi e giardini storici, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dell'unitarietà di resedi, orti, aree di pertinenza originari, o comunque storicizzati; - incrementare il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado o elementi incongrui; - assicurare l'accessibilità dei luoghi storici o che abbiano carattere identitario per le comunità locali. 	
<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p>	

	<p>3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti (soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi); - conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti; - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali dei tracciati con gli insediamenti e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri; - privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che la realizzazione di nuovi tracciati; - valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici. <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio rurale e naturale; - gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili; - i con visivi che si aprono verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso. <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva; - controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storicoarchitettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici); - contenere i processi di nuovo consumo di suolo incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente; - garantire la conservazione dei margini urbani storicizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano; - contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici; - riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica..); - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti,
--	--

	<p>riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare significativamente i caratteri morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - migliorare l'inserimento paesaggistico (percettivo e ambientale) degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, anche attraverso schermature arboree. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.9. Riconoscere la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello funzionale; - gli assetti culturali. <p>Riconoscere all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</p> <p>Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico):</p> <ul style="list-style-type: none"> - sui rilievi della Montagnola "le insule" presenti e gli appezzamenti poderali, e le aree che hanno subito processi di estensione del bosco, precedentemente coltivate; - nelle fasce collinari e pedecollinari gli ambiti della "tessitura agraria di impianto tradizionale con le coltivazioni a campi chiusi, e la presenza dell'olivo " (forma e opere) insieme al loro grado di conservazione; - nella pianura le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica: manufatti e opere idrauliche, opere di contenimento sui fossi, viabilità interpoderale e colture tradizionali ancora esistenti. <p>Individuare le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.</p> <p>Riconoscere il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli).</p> <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, alle isole di coltivi, ai prati e pascoli erborati, non assimilabili a bosco; - garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), dei manufatti idraulici, della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpoderale; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale, il mosaico agricolo; - conservare la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato, da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo, e con il loro recupero se deteriorati; - siano mantenute le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, canali e scoli, evitando l'impovertimento della vegetazione ripariale; - tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto; - promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetto idraulico-culturale), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - tutelare il patrimonio rurale sparso e aggregato di valore storicotipologico nonché le 	
--	--	--

	<p>relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, mulini, essiccatoi, filande etc.); - favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico. 	
C - prescrizioni	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del nucleo di Pievescola e degli aggregati, e dell'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia storica locale; - siano garantite la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nell'insediamento storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi) - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso l'insediamento storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati. <p>3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere, e in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica. <p>3.c.3. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile. <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che 	

	<p>costituiscono valore storico-culturale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i con bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere); - sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> <p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - nella pianura bonificata si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale, seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e dei canali); - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale. <p>3.c.7. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante; - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di spazi pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi; - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale; - non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. <p>3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il 	
--	--	--

	risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	
	3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	

4 – Elementi della percezione		COERENZA
A - obiettivi	4.a.1. Tutelare l'impatto visivo della Montagnola, con i rilievi collinari che degradano verso il fondovalle dell'Elsa e dei suoli affluenti; conservando il rapporto figurativo tra il fondovalle bonificato, le aree pedecollinari con le tipiche sistemazioni agrarie a corona degli insediamenti storici, e i rilievi con le insule coltivate che interrompono le dense coperture boschive.	Il PO individua poche previsioni urbanistiche poste all'interno dell'abitato (territorio urbanizzato) di Pievescola che non hanno influenza diretta con gli elementi oggetto di tutela qui descritte.
	4.a.2. Conservare l'integrità percettiva dell'articolato sistema di pievi, fattorie, ville, aggregati di comunità agricole che si è sviluppato in epoca medioevale, sui rilievi collinari, e degli scenari da essi percepiti (bellissime le visuali che si aprono da Pietralata e da Quegna sulla Val d'Elsa), nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti. 4.a.3. Salvaguardare il valore paesistico della viabilità principale e secondaria (la S.P. di "Montemaggio" N°101 e la S.S. "Traversa Maremmana" N°541), per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.	
B – direttive	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	<p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti ad elevata intervisibilità: con ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso " il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree pedecollinari coltivate, da e verso i piani e il fondovalle alluvionale; - i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.S. "Traversa Maremmana", e la S.P. "del Montemaggio" e all'interno degli insediamenti storici, in particolare da Quegna e Pietralata; - i paesaggi di alto interesse panoramico creati dall'impatto visivo del contatto tra la fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola con il fitto bosco, le insule coltivate, gli oliveti, i poderi a campi chiusi; e il fondovalle con le sistemazioni larghe e scandite della bonifica; insieme al sistema insediativo storico che caratterizza tali paesaggi. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i con ottici fruibili, i tracciati e i luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari, da e verso " il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree collinari e pedecollinari coltivate, da e verso la pianura bonificata, salvaguardare e valorizzare i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - conservare la linearità percettiva degli insediamenti storici, degli scenari da essi percepiti, nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti; - conservare i punti di vista di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli, ...), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche; e di minimizzare (misure di mitigazione, limiti di altezza,...) l'interferenza visiva anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - mitigare l'impatto costituito dai numerosi pali e tralicci Enel già esistenti, che 	

	<p>modificano la percezione dello spazio rurale, alterando ed ostacolando la visione panoramica;</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore, mantenendo libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico - regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami; - migliorare sotto l'aspetto estetico percettivo le aree di escavazione, attive e dismesse, valorizzando quelle storiche. - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado. 	
C - prescrizioni	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.	
	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	
	4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	

5.4 La coerenza tra il PO e le aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142 c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004).

7.3 Prescrizioni	COERENZA
<p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale; 2) si inseriscano nel contesto per il quale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili; 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occultano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi. 	<p>Il P.O. non ha previsto interventi di nuova edificazione all'interno dell'area tutelata per legge, salvo il potenziamento della struttura ricettiva esistente "Antica Fonte Residence" (scheda normativa SP 045bis dell'allegato A) la quale intercetta solo marginalmente l'ambito vincolato e pertanto non ha influenze dirette con lo stesso. Sono state comunque inserite specifiche indicazioni nella relativa Scheda normativa.</p>
<p>b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area per il quale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile</p>	
<p>c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporanei e rimovibili, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti.</p>	
<p>d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p>	
<p>e - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di</p>	

impianti per la produzione di energia, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione.	
f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.	

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142;c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004)

8.3 Prescrizioni	COERENZA
<p>a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</p> <p>1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</p> <p>2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</p> <p>4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</p>	<p>Il P.O. non ha previsto nuovi interventi all'interno dell'area vincolata per legge. E' stato inserito apposito articolo in merito alla tutela dei corsi d'acqua e delle formazioni d'argine (art. 71) oltre all'individuazione dei contesti fluviali (art. 71.1) ai sensi dell'art. 16 comma 3 del PIT-PPR.</p>
<p>b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</p>	
<p>c - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;</p> <p>2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p>3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</p>	
<p>d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;</p>	
<p>e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;</p>	
<p>f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;</p>	
<p>g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;</p>	
<p>h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.</p>	

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art,142; c1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)

12.3 Prescrizioni	COERENZA
<p>a- Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;</p> <p>2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <p>3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p> <p>b- Non sono ammessi:</p> <p>1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle planiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p> <p>2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche</p>	<p>Per gli interventi che intercettano le aree boscate, il PO ha prescritto la tutela integrale della vegetazione esistente e integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.</p>

6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI E NUCLEI RURALI

Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale approvato, riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici all'interno del Territorio Urbanizzato, dei nuclei storici e dei nuclei rurali nel Territorio Rurale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR, individuandoli con apposito segno grafico nelle Tavole di PO. Tali ambiti individuano oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 40 e 52 delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.

7. LE SCHEDE PROGETTI NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede progetti norma di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- **ID n°**: Intervento diretto;
- **PUC n°**: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **AT n°**: Aree di Trasformazione soggette a Piani Attuativi di cui all'art.107 della L.R. 65/2014;
- **RQ n°**: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- **OP n°** Progetto di opera pubblica.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2023, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1.n° *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna;
- estratto della carte del Potenziale e del Rischio Archeologico.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.



Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:



UTOE 1	Tav. 3.1 Disciplina del territorio Urbano
ID 1.1 Loc. Orli – Via Isola d'Elba	



Scala 1:1.000

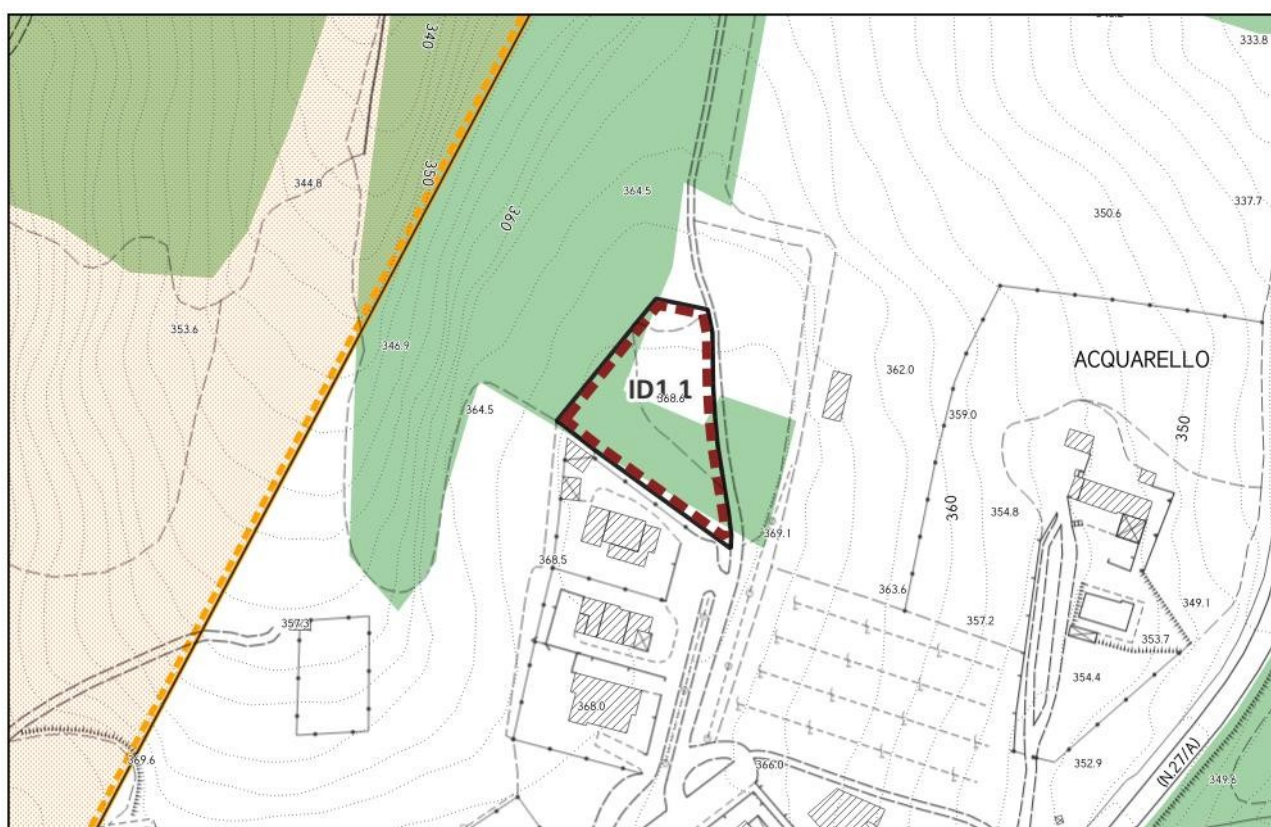
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.605 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – verde privato

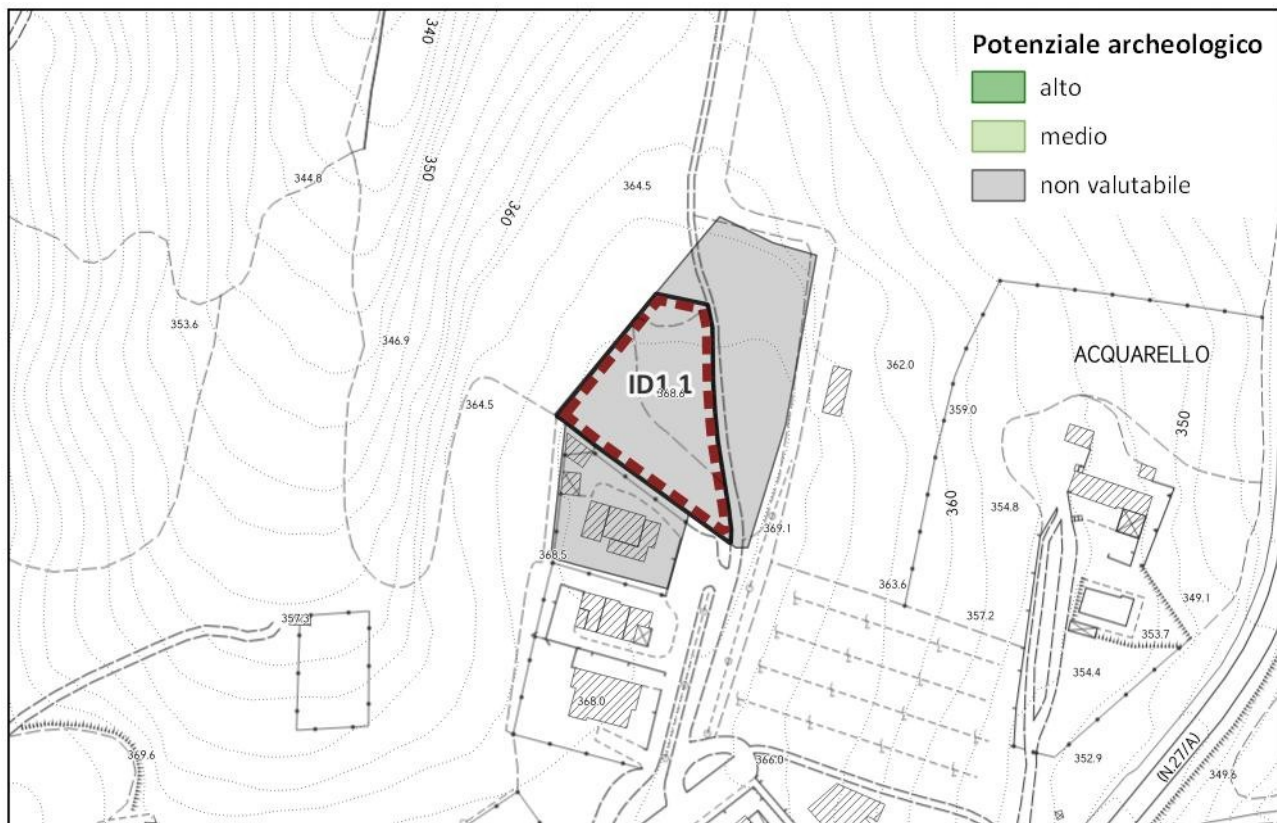
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



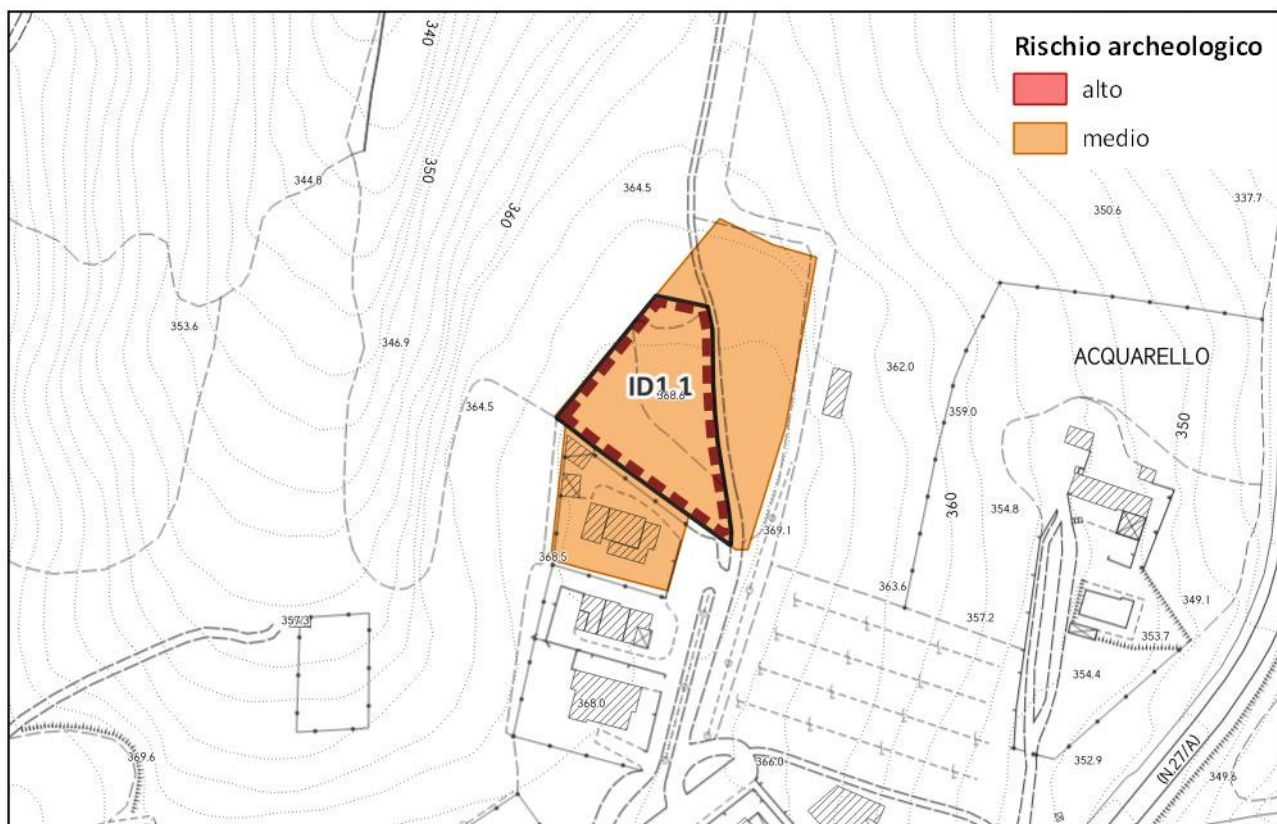
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del capoluogo comunale, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano e di evitare ulteriori espansioni verso il territorio agricolo, riqualificando il fronte urbano verso il margine urbano-rurale coerentemente con l'obiettivo del tessuto TR2, mantenendo opportune aree retrostanti che potranno essere destinate all'individuazione di spazi pubblici quali percorrenze pedonali di collegamento tra l'ambito urbano e l'ambito rurale.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 240 mq nell'area indicata come "af", IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" area fondiaria per accentrato edificato, evitando l'eventuale vegetazione boschiva esistente.</p> <p>L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata, individuata come area Verde Privato (vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla viabilità di accesso al lotto.</p> <p>L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.</p>

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, tali da formare connessioni verdi con le aree boscate circostanti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che riguardano i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con

particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;

- mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
 - la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
 - verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.
-

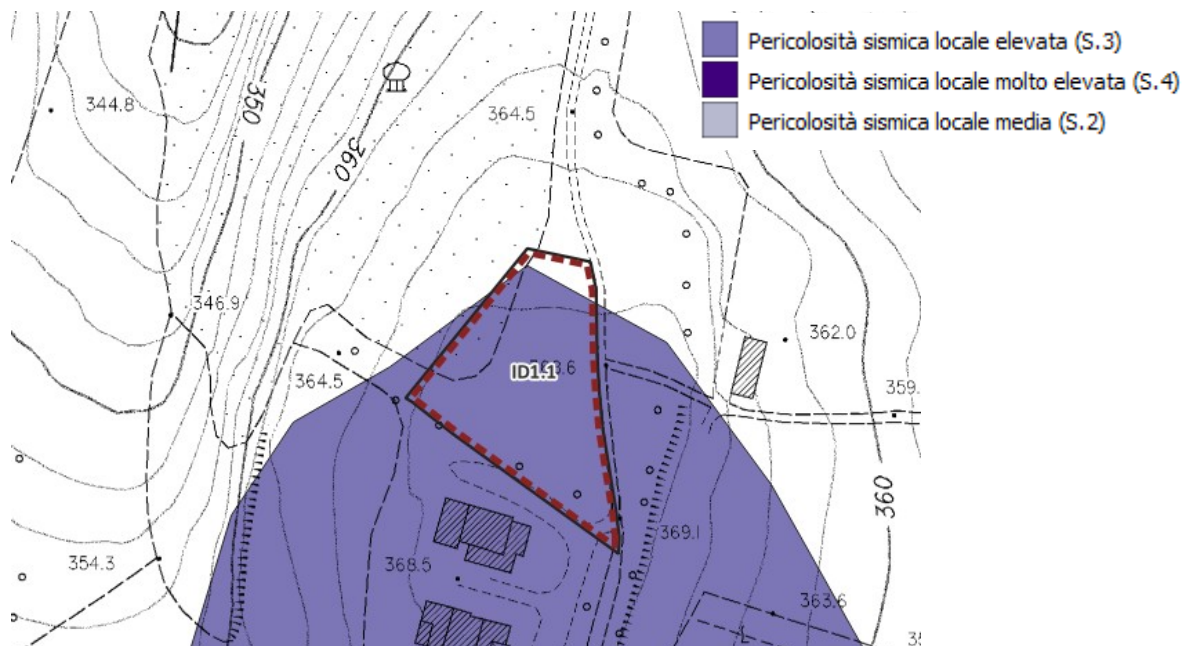
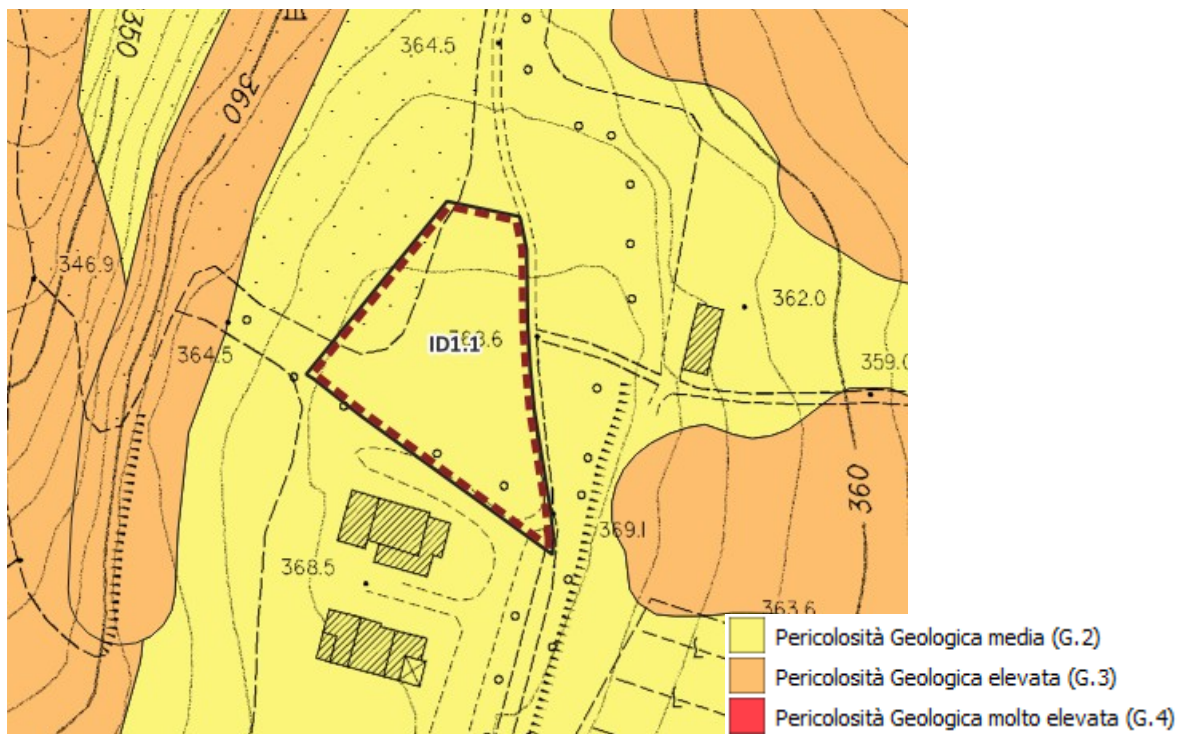
PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli
PIT-PPR obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona a **verde privato**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA SR	G.2	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

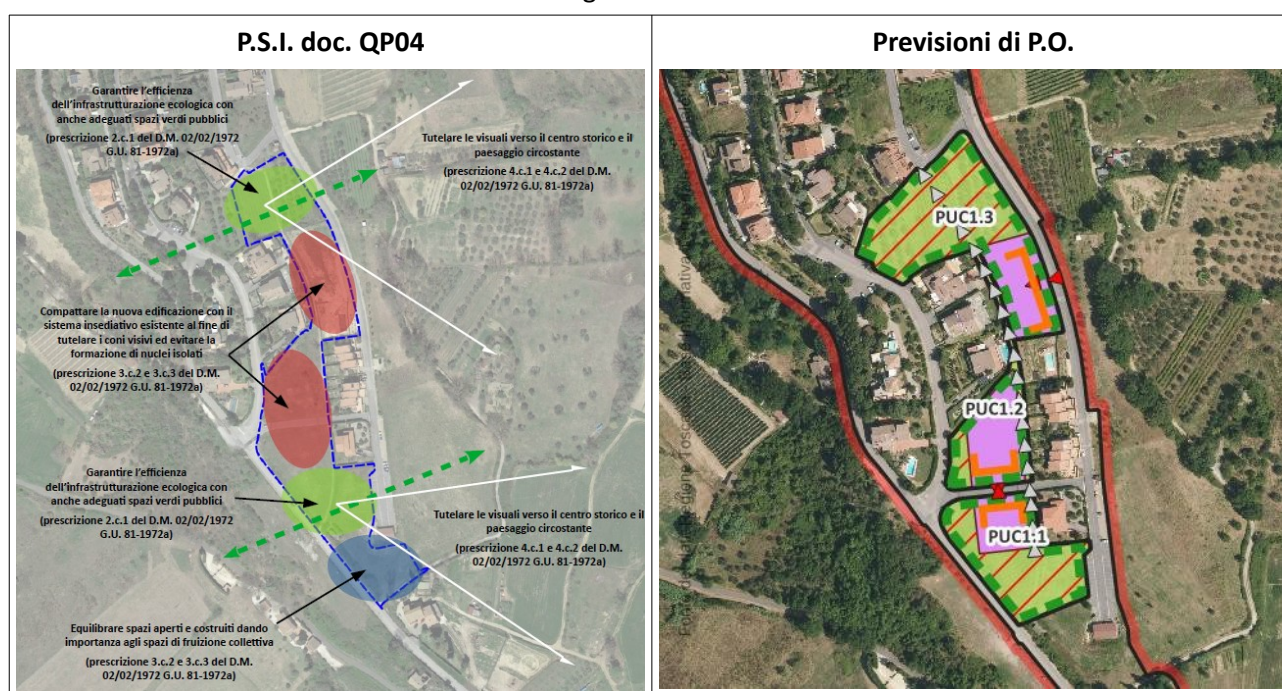
ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in pericolosità sismica locale elevata (S.3) . In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

7.1 La coerenza con gli indirizzi strategici del P.S.I.

Nella redazione delle Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B, il P.O. ha tenuto conto degli indirizzi strategici del P.S.I. richiamati nel Doc. **QP04** – “Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell’art. 64 della L.R. 65/2014” in particolare per i seguenti ambiti:

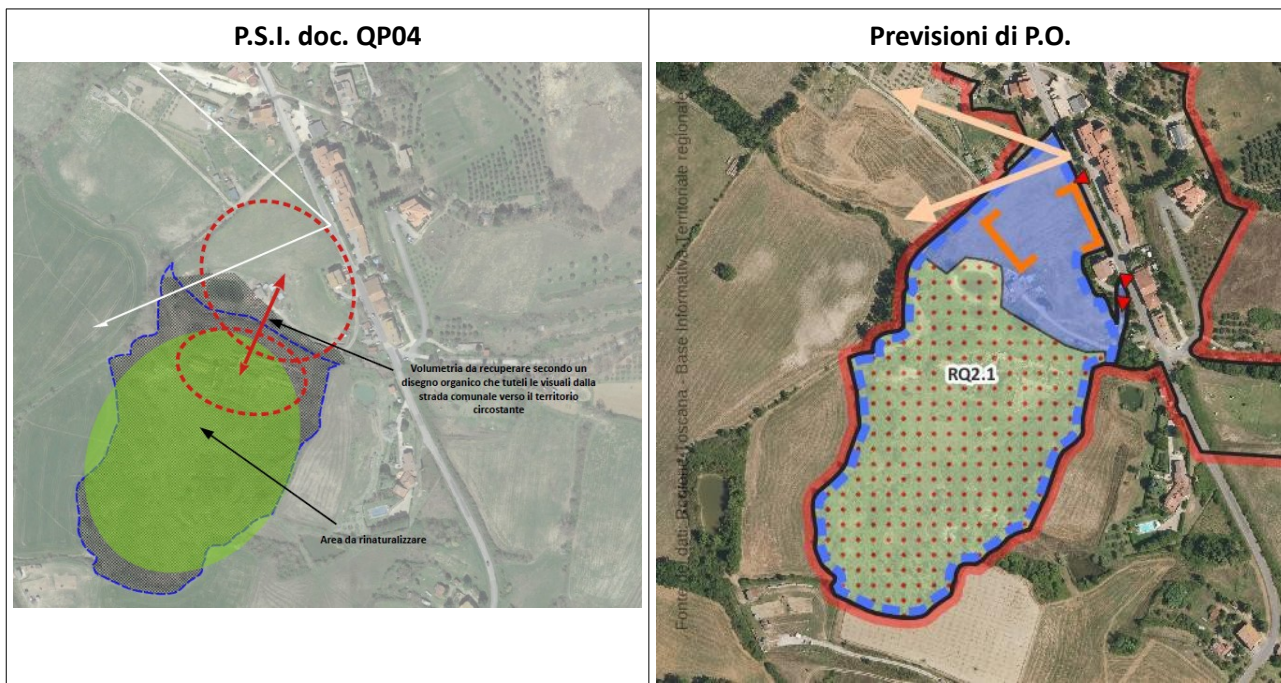
- **Loc. La Corsina – completamento urbano**

Gli interventi PUC1.1, PUC1.2 e PUC1.3 finalizzati al completamento urbano delle aree precedentemente facenti parte della lottizzazione non conclusa della loc. La Corsina, hanno seguito gli indirizzi strategici del P.S.I. compattando la nuova edificazione con il sistema insediativo esistente al fine di tutelare i con i visivi e mantenendo a verde pubblico le restanti aree così da garantirne l’efficienza dell’infrastrutturazione ecologica.



- **Loc. Il Merlo – recupero della ex-fornace (area degradata ai sensi dell'art. 123 della L.R. 65/2014)**

L'intervento RQ2.1 finalizzato al recupero della ex-fornace in loc. il Merlo, ha seguito gli indirizzi strategici del P.S.I. prevedendo la bonifica e mantenimento allo stato naturale dell'area della fornace e della sua area di pertinenza a sud. È prevista invece la demolizione dei volumi e il loro trasferimento nelle aree direttamente a nord, lungo Via della Rimembranza, accorpando quanto possibile l'edificazione e mantenendo il varco visivo in direzione nord-ovest.



8. LE PREVISIONI OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S.I., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltesi con verbale del 04.07.2024, sono state individuate con specifica Scheda Progetto Norma riportate nell'**Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:

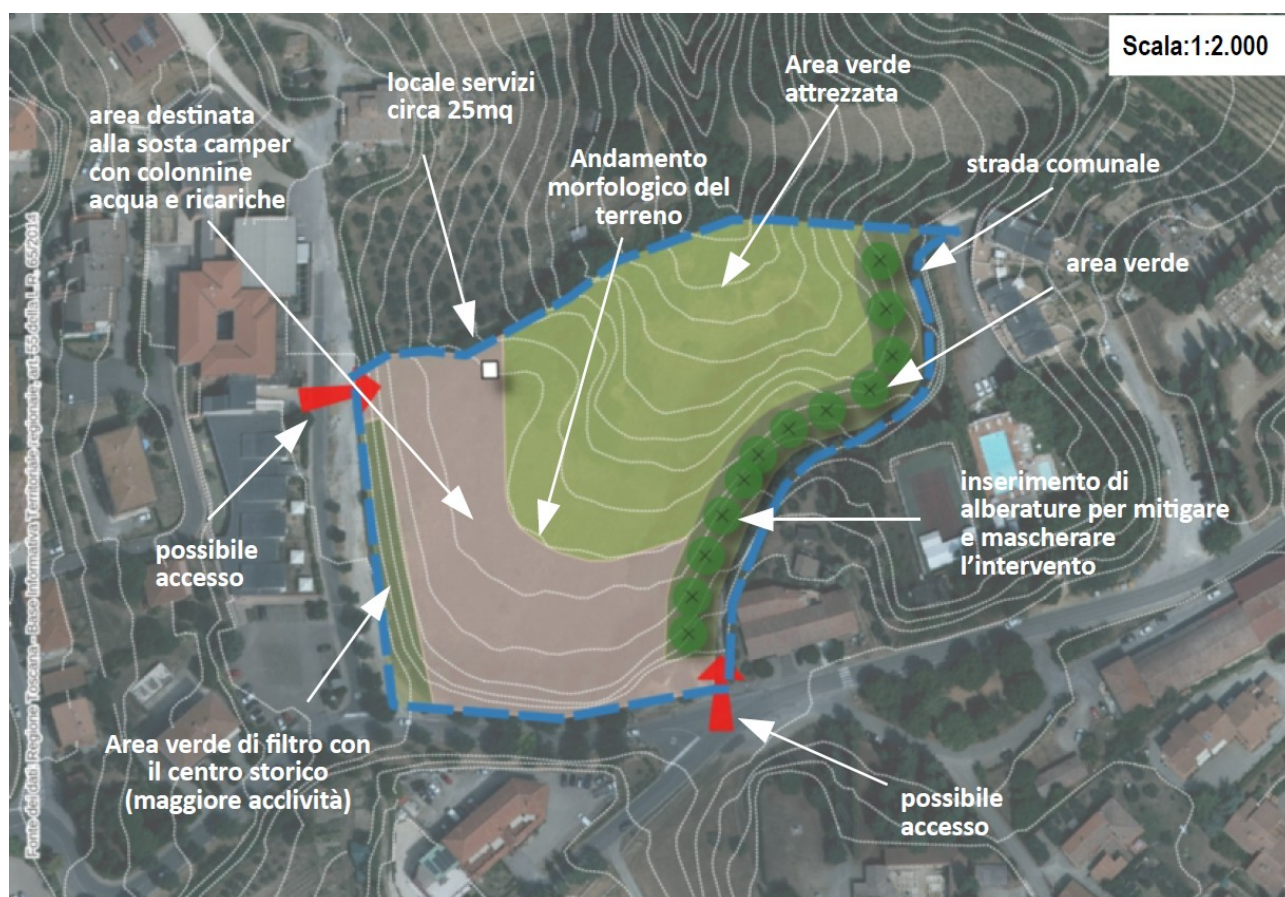
- **OP*1** Loc. Casole d'Elsa – Viale della Rimembranza [strategia **c.b** del PSI]
- **OP*2** Loc. Casole d'Elsa – S.P. 28 [strategia **c.c** del PSI]

OP*1 Loc. Casole d'Elsa – Viale della Rimembranza [strategia c.b del PSI]

L'intervento recepisce la strategia del Piano Strutturale Intercomunale (strategia c.b del PSI), la quale consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. Il posizionamento di tale area ha la funzione di cerniera tra il nucleo storico e il tessuto di recente formazione posto ad est dell'intervento.

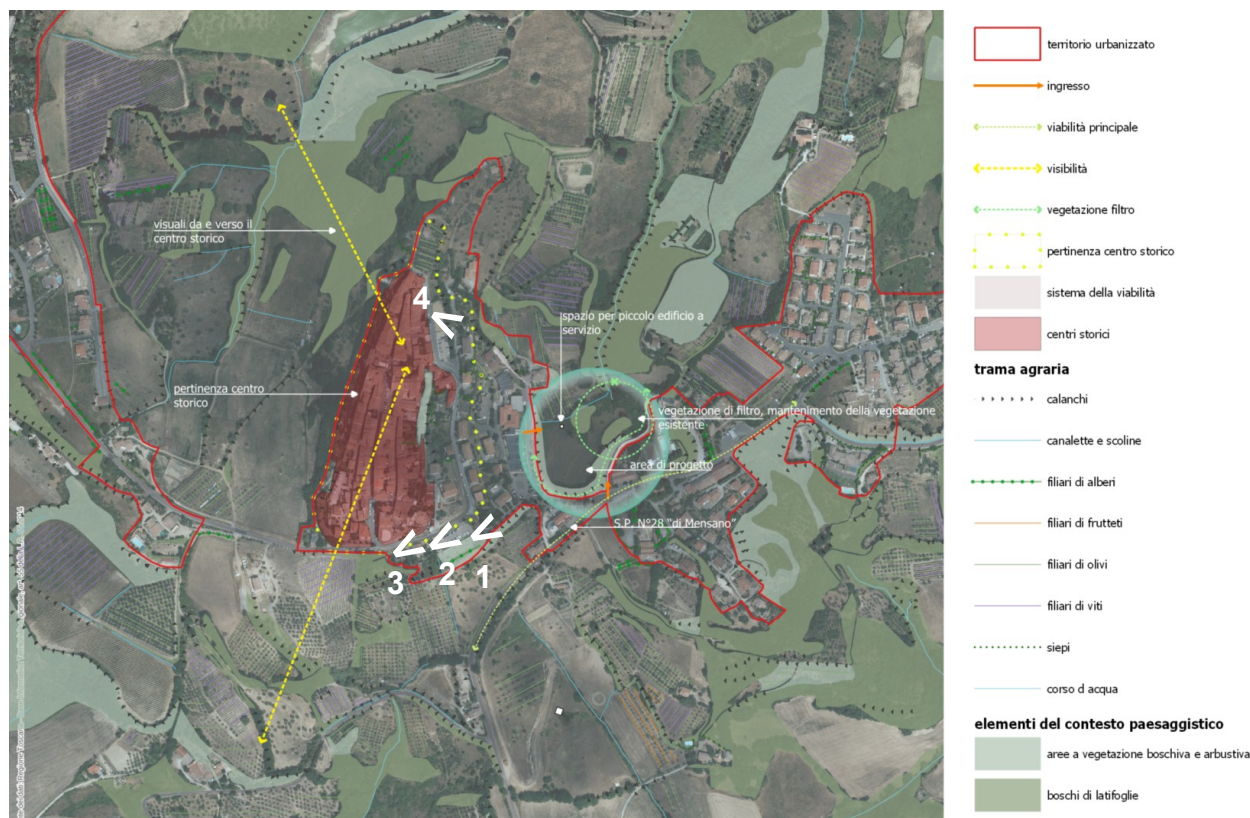
Trattandosi di un'area morfologicamente depressa rispetto alla viabilità principale (viale della Rimembranza), essa garantisce una mitigazione naturale delle visuali verso il centro storico, rimanendo del tutto occlusa visivamente dal borgo, ma potendo comunque svolgere la funzione di cerniera tra lo stesso e il tessuto di recente formazione posto a est (località Orli). Inoltre la cortina di edifici presenti lungo Via Roma offre già una mitigazione visiva verso l'area destinata a parcheggio (PP2) rimanendo quasi completamente occlusa alla vista anche dalle aree pubbliche presenti verso il centro storico.

È prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico con funzione di area sosta camper e di spazi pubblici collettivi (parco e verde pubblico). Saranno realizzare strutture a servizio dell'attività per un massimo di 25 mq di S.E. e altezza HF di 3,00 ml da realizzarsi con strutture preferibilmente leggere e materiali ecocompatibili.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

Analisi delle visuali dal centro storico

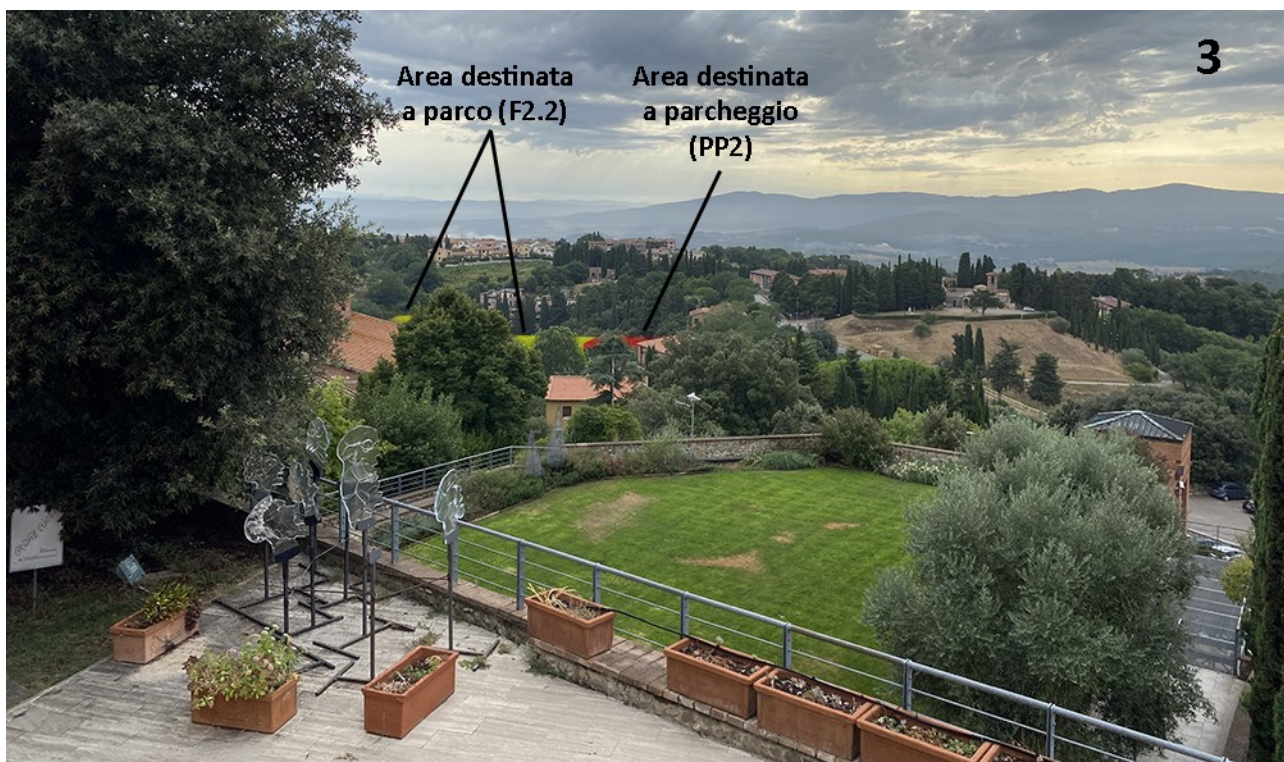




[Vista 1 da Via Roma, ai piedi del centro storico – ambito A del PO]



[Vista 2 dall'area pubblica (parco pubblico) sopra Via Roma]



[Vista 3 dall'area pubblica (parco pubblico) alla rocca del capoluogo comunale]



[Vista 4 dal belvedere a monte di Via Roma (ingresso del tessuto storico del capoluogo)]

Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a

1 - Struttura idrogeomorfologica		COERENZA
a - obiettivi	1.a.1. Limitare i fenomeni di dissesto geomorfologico.	A corredo delle schede norma del PO sono state elaborate le indagini geologiche e idrauliche di fattibilità degli interventi sulla base degli studi redatti nel Piano Strutturale Intercomunale approvato. Tali studi potranno determinare prescrizioni per la corretta attuazione degli interventi.
b - direttive	1.b.1. individuare gli ambiti connotati dalla presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico attivi e quiescenti.	
	1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare la configurazione geomorfologica e limitare trasformazioni che possano compromettere la stabilità dei versanti; - monitorare i fenomeni attivi.	
c - prescrizioni		

2 - Struttura eco sistemica/ambientale		COERENZA
a - obiettivi	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	All'interno dell'area oggetto di Copianificazione del Piano Operativo non sono presenti agroecosistemi tradizionali, come emerso dalla tavola del Patrimonio Territoriale (ST01) e nell'approfondimento fatto nel Doc. QP05 – Album dei centri e nuclei storici tavola del PSI del Patrimonio Territoriale (ST01) del P.S.I. approvato. La previsione persegue l'obiettivo del P.S.I. volto alla realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	
	2.a.4. Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.	
b - direttive	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della	L'obiettivo della previsione consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. La realizzazione di questa nuova opera pubblica, dovrà essere realizzata in modo da adattarsi bene al contesto in cui si trova, in modo da

	<p>struttura agraria riconosciuta dal piano;</p> <ul style="list-style-type: none"> - incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali; - mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali ed agricoli circostanti; - disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti; - disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo. 	<p>rispettare l'ambiente circostante.</p> <p>Pertanto si prevede di realizzare l'area sosta camper lungo la viabilità esistente, mantenendo invece ad aree verdi collettive le restanti parti a contatto con il territorio rurale, in modo da rendere più organica la transizione tra spazio urbano e territorio rurale.</p>
c - prescrizioni	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p>	<p>La strategia prevede l'inserimento di apposite fasce di filtro ambientale e paesaggistico al fine di preservare l'infrastrutturazione ecologica dell'area.</p>

3 - Struttura antropica		COERENZA
a - obiettivi	<p>3.a.1. Tutelare il centro fortificato di Casole d'Elsa, storico punto focale emergente dai ripiani travertinosi, insieme alle tipiche case rurali, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storicoarchitettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Assicurare la permanenza nel centro storico di Casole d'Elsa dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p> <p>3.a.3. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti storici: centri, nuclei e aggregati), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.</p>	<p>Il centro fortificato di Casole d'Elsa e il suo intorno territoriale è considerata un elemento di importanza paesaggistica, infatti il PSI individua all'interno dei suoi elaborati il perimetro del centro storico e la sua relativa area di pertinenza, come si legge nella tavola di PSI Patrimonio Territoriale (ST01); l'area di previsione non è situata all'interno di tale perimetro, ma vista la sua vicinanza al centro storico l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante.</p> <p>L'area non è attraversata da tracciati viari di antica formazione; la previsione prevede l'utilizzo della viabilità esistente per l'ingresso all'area.</p> <p>All'interno dell'area non sono presenti agroecosistemi tradizionali ne</p>

	<p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p> <p>3.a.5. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.</p> <p>3.a.6. Valorizzare la rete sentieristica.</p> <p>3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati da seminativi arborati, isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, e presenza di oliveti intercalati da filari di vite, testimonianza di una pratica culturale storica sempre più rara.</p>	<p>elementi del paesaggio agrario tradizionale.</p>
b - direttive	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Casole d'Elsa, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici e le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico (centro storico di Casole d'Elsa e edilizia rurale storica), orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e l'intorno territoriale, anche al fine di una loro valorizzazione; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle 	<p>L'obiettivo della previsione consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. Vista la vicinanza con il centro storico del capoluogo, l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, infatti vista la natura progettuale della previsione si prevede adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per l'area di sosta camper, in particolare l'inserimento di fasce vegetazionali e di filtro. Si prevede l'inserimento di un locale ad uso servizi per l'utilizzo dell'area, la nuova struttura sarà inserita all'interno dell'area in modo coerente per forma e dimensione in modo da adattarsi bene al contesto in cui si trova, in modo da rispettare l'ambiente circostante.</p> <p>Infatti, la maggior parte degli interventi dovranno essere realizzati con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, in</p>

	<p>relazioni percettive tra gli insediamenti storici e il contesto paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi - limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, delle cinte murarie, dei corredi funzionali e decorativi, degli accessi e dei sistemi di risalita; - limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica, anche attraverso interventi radicali riferibili ad insediamenti recenti che compromettono gli elementi significativi del paesaggio circostante; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dell'insediamento storico; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, 	<p>modo da ridurre al minimo le aree impermeabili e prediligere sistemazioni del suolo permeabili.</p> <p>Inoltre, dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi.</p> <p>Dallo studio del PSI emerge il perimetro del centro fortificato di Casole d'Elsa riconoscendone di valore storico e paesaggistico il relativo intorno territoriale. L'area oggetto di intervento non ricade all'interno dell'area di protezione del centro storico di Casole d'Elsa.</p> <p>Nell'area oggetto di strategia di Conferenza di Copianificazione non sono presenti agroecosistemi tradizionali e tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi. La previsione per la sua posizione si pone come obiettivo di ricucire due ambiti urbani, il centro storico e l'abitato di recente formazione.</p>
--	---	---

	<p>nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare la monofunzionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali. <p>3.b.3. riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio conterminare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i con visivi e i bersagli (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; <p>3.b.4. definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva; - controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando le espansioni, i completamenti e le addizioni a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storico-architettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici); - limitare i processi di nuovo consumo di suolo anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente; - garantire la conservazione dei margini urbani storicizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano; 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici; - riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica..); - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente destinati a non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso gli insediamenti storici, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare 	
--	---	--

	<p>significativamente i caratteri morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc.</p> <p>3.b.5. riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;</p> <p>3.b.6. definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti (soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi); - conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti; - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali dei tracciati con le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, castelli, centri, nuclei, aggregati,...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri; - privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che la realizzazione di nuovi tracciati; - valorizzare la rete <p>3.b.7. la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio 	
--	--	--

	<p>agrario e insediamenti storici, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello funzionale - gli assetti colturali, e figurativi del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento: alle sistemazioni agrarie dei seminativi arborati, alle isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, alla presenza di oliveti intercalati da filari di vite; alla maglia agraria; alla rete della viabilità podereale e interpodereale; al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); e alle sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...);</p> <ul style="list-style-type: none"> - le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario; - il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli). <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; alle isole di coltivi, ai seminativi arborati, non assimilabili a bosco; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale, il mosaico agrario; - tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto; - promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetto idraulico-colturali), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni; 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - tutelare il patrimonio rurale di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti alla consuetudine storica dei luoghi, - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, essiccatoi, filande etc.) - favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico. 	
c - prescrizioni	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del centro storico, dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, e dell'edilizia rurale storica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico- architettonico; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel 	<p>L'area oggetto di intervento non si trova all'interno del perimetro di protezione del centro fortificato di Casole d'Elsa e del suo intorno territoriale come emerge dalla lettura delle tavole del PSI nella in articolare tav. ST07 e del Doc. QP05.</p> <p>L'obiettivo della strategia consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. Vista la vicinanza con il centro storico del capoluogo, l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, predisponendo delle apposite fasce verdi.</p> <p>Dovranno essere utilizzati materiali omogenei con il contesto e la nuova area sosta camper non dovrà limitare la percezione visiva da e verso il centro storico, per mitigare tali opere si ricorre all'utilizzo di elementi vegetazionali di filtro. Anche se il progetto prevede la realizzazione di una area sosta camper il luogo dovrà</p>

	<p>tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> <p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa</p>	<p>mantenere un aspetto "naturale", così da mitigarsi con il paesaggio quando l'area è libera da mezzi di trasporto. È prevista la realizzazione di un locale accessorio inserito in modo coerente all'interno dello spazio così da non interferire con la visibilità e dovrà avere caratteristiche omogenee con il contesto in cui è inserito, sia per forma che dimensione, limitando l'altezza e utilizzando materiali ecocompatibili. L'accesso all'area parcheggio e servizi sarà possibile dalla viabilità esistente</p>
--	--	--

	<p>in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale e di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, in particolare i filari alberati nella loro disposizione e consistenza; e siano mantenuti... - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche <p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; 	
--	--	--

	<p>- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.</p> <p>3.c.6. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante; - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di spazi pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi; - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale; - non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storicofunzionale costituito. <p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, 	
--	--	--

	assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	
	3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	
	3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	

4 - Struttura percettiva		COERENZA
a - obiettivi	<p>4.a.1. Tutelare l'integrità percettiva del centro fortificato di Casole d'Elsa, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale; insieme al rapporto figurativo, di alto valore iconografico, creato dal centro storico, posto in posizione d'altura sullo sprone collinare che circonda a ferro di cavallo il Pian degli Strulli; dai rilievi collinari con le sistemazioni agrarie tradizionali, le macchie boscate e le tipiche case coloniche; e dal fondovalle, con le sistemazioni ordinate della piana bonificata.</p> <p>4.a.2. Tutelare i belvedere all'interno del centro storico e nella zona circostante: da essi lo sguardo spazia con bellissime viste in ogni direzione, sull'ampia distesa delle pianure e delle colline sottostanti.</p> <p>4.a.3. Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità principale e secondaria (strade provinciali N°28 "di Mensano" e N°27 "di Casole d'Elsa") per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.</p> <p>4.a.4. Conservare le visuali storiche ancora persistenti che Casole instaura con Radicondoli e S. Gimignano.</p>	Vista la vicinanza con il centro storico del capoluogo, l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, predisponendo delle apposite fasce verdi. La previsione ha l'obiettivo di realizzare spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale avendo quindi un impatto visivo limitato allo spazio e al tempo di utilizzo dell'area dai mezzi in sosta.
b - direttive	<p>4.b.1. individuare e riconoscere:</p> <p>- i paesaggi di alto interesse panoramico dell'area di vincolo: il centro fortificato, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale, che si</p>	L'area di previsione è situata in un'area priva dei principali elementi che costituiscono una tutela paesaggistica, come emerso dalla

	<p>staglia sulle colline, caratterizzate da sistemazioni agrarie d'impianto storico, macchie boscate, tipiche case coloniche, e sul sottostante fondovalle con il tipico andamento regolare della bonifica</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti ad elevata intervisibilità: coni ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa , da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle - i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.P. N°28 "di Mensano" e la S.P. N°27 "di Casole d'Elsa"; all'interno del centro storico e nelle zone circostanti <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i coni ottici fruibili, i tracciati e i luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari, da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa, da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle, salvaguardare e valorizzare i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - conservare l'integrità percettiva dell'insediamento storico, e degli scenari da esso percepiti, nonché delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento - conservare i punti di sosta di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se 	<p>lettura delle tavole predisposte dal PSI e in particolare nella tavola del Patrimonio Territoriale (ST01) e nell'approfondimento fatto nel Doc.</p> <p>QP05 – Album dei centri e nuclei storici. Inoltre, nell'area oggetto di Conferenza di Copianificazione del Piano Operativo non sono presenti tracciati viari di antica strutturazione né elementi della viabilità storica. Inoltre l'area di intervento non è situata sulla direttrice principale la SP n°28 bensì una sua diramazione .</p> <p>Vista comunque la stretta vicinanza con il centro storico del capoluogo, l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, predisponendo delle apposite fasce verdi.</p>
--	---	--

	<p>collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</p> <p>- assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli,), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche.; e di minimizzare (misure di mitigazione, limiti di altezza,..) l'interferenza visiva anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <p>- promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</p> <p>- regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in funzione dei contesti attraversati dalla superstrada (urbanizzati – rurali – naturali), al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami.</p>	
c - prescrizioni	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno</p>	<p>L'obiettivo della strategia consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. Vista la vicinanza con il centro storico del capoluogo, l'intervento dovrà porre</p>

	armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, predisponendo delle apposite fasce verdi. Si prevede l'inserimento di un locale ad uso servizi per l'utilizzo dell'area, il locale per forma e dimensione non andrà ad interferire con le visuali paesaggistiche.
	4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	

OP*2 Loc. Casole d'Elsa – S.P. 28 [strategia c.c del PSI]

L'intervento recepisce la strategia del Piano Strutturale Intercomunale (strategia c.c del PSI), la quale consiste nel potenziamento dell'area sportiva utilizzata per la pista del Palio tramite anche la realizzazione un locale per servizi, posto appena al di fuori del territorio urbanizzato, in località Casole D'Elsa.

La sistemazione di questo locale per servizi, serve per promuovere il potenziamento dell'area sportiva utilizzata per la pista del Palio a sud del capoluogo, al fine di garantire una migliore offerta di servizi nello svolgimento degli eventi comunali nella stessa.

Vista la funzione di servizio da svolgere, il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato nell'area indicata come F2.2, per una S.E. massima di 100 mq e con altezza di 4,00 ml, da realizzarsi con strutture preferibilmente leggere e materiali ecocompatibili.



Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a

La previsioni intercetta solo marginalmente il vincolo per D.M. nella porzione a nord, nella quale non sono previsti nuovi interventi. Pertanto non si riscontrano elementi di contrasto con la disciplina del vincolo per D.M..

9. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- Art. 58 – Impianti fotovoltaici e solari termici: specifico riferimento alle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR;
- Art. 59 – Impianti a biomasse: specifici riferimenti all'Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- Art. 60 – Impianti eolici: specifici riferimenti all'Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR