

*Proprietà*

**Castello di Casole s.p.a.**

*Progettisti*

**arch. Riccardo Bartoloni**

**arch. Maria Dambrosio**

**arch. Riccardo Bertini**

*Collaborazione*

**arch. Tosca Bertini**

**pian. Manuela Fontanive**

*Consulenza agronomica*

**Agr. Giacomo Baffetti**

**Agr. Francesco Baffetti**

*Consulenza geologica:*

**Geol. Francesca Bianchi**

## **A01**

**Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.  
(Area problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate)  
VARIANTE 2018 PRP

**IL CONTESTO PAESAGGISTICO:  
LE INTERPRETAZIONI E LA DISCIPLINA**

o o o

SOMMARIO

1. Premessa .....	2
2. La tutela ministeriale .....	3
3. Una eredità ingombrante.....	4
4. La regione Toscana, 1979-2000 .....	5
5. Il PTCP di Siena 2000 .....	8
6. La disciplina paesaggistica del PTC 2000 .....	11
7. La regione Toscana, 2001-2007 .....	15
8. I contenuti paesaggistici del PS di Casole d'Elsa (1998, 2004, 2012) .....	26
9. Verifiche di coerenza con la pianificazione regionale.....	29
10. Verifiche di coerenza con la pianificazione provinciale.....	36
11. L'articolato normativo del PS 2012.....	55
12. L'articolato normativo del RU 2014.....	60
13. Gli elaborati paesaggistici del PRP/PMAA 2018 .....	64

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.  
(Area problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate)  
VARIANTE 2018 PRP

**IL CONTESTO PAESAGGISTICO:  
LE INTERPRETAZIONI E LA DISCIPLINA**

o o o

**1. PREMESSA**

La presente sezione intende da una parte ripercorrere le basi interpretative che costituiscono il fondamento della disciplina paesaggistica vigente sul territorio comunale e dall'altra verificarne l'efficacia sulle aree di proprietà della Società Castello di Casole Spa.

Tale necessità scaturisce dalla sensazione di evidente eterogeneità e dispersione che ha afflitto sia la materia che la sua architettura normativa, campi questi che oggi stanno conoscendo un periodo di rapido sviluppo e di singolare evoluzione.

L'obbiettivo dell'evoluzione recente della strumentazione e della disciplina è palesemente quello di riconoscere la *vestizione* dei vincoli ed individuare le prescrizioni per poter stabilire i criteri operativi per la redazione di progetti adeguati che, nel nostro caso, consentano la trasformazione o la realizzazione di opere fondiarie ed edilizie nell'area.

Si effettuerà perciò una ricognizione il più possibile puntuale – come necessario per la formazione di un organico Quadro Conoscitivo – su tutti quei contributi normativi, strumentali, interpretativi che hanno concorso alla formazione degli assetti territoriali oggi riconoscibili.

## 2. LA TUTELA MINISTERIALE

Solo alcune piccole porzioni del territorio di Casole d'Elsa sembrano aver meritato l'attenzione dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione in merito alla presenza di qualità paesaggistiche.

La prima riguarda il centro storico di Casole; veniva istituito infatti con decreto 2 febbraio 1972 ai sensi della L. n. 1497/1939 un vincolo operante sul centro storico e sulle aree immediatamente prossime denominato "L'antico nucleo dell'abitato del Comune di Casole D'Elsa e la zona circostante".

Per quanto interessa nella presente relazione sono di particolare interesse le motivazioni – e cioè le qualità riconosciute – che vengono indicate nel provvedimento.

Recita infatti a tal proposito il decreto: *“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 turrata della rocca medioevale, 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.”*

Il secondo decreto – il D.M. 05/01/1976 – interessava una zona più eccentrica, posta in adiacenza del versante ovest della Montagnola senese. Il notevole interesse pubblico è motivato dal fatto che l'area rappresenta un *“comprensorio collinare 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.”*

Comunque le aree di proprietà della Società Castello di Casole Spa sono solo parzialmente interessate alle perimetrazioni del D.M. 05/01/1976, parallelamente al percorso della Traversa Maremmana.

### **3. UNA EREDITÀ INGOMBRANTE**

La evidente *disavventura paesaggistica* del territorio di Casole d'Elsa, in termini di riconoscimento della qualità e della indiscutibile amenità dei luoghi, ha certamente un retaggio lontano ed autorevole: Aldo Sestini, caposcuola dell'analisi ma soprattutto della classificazione in Italia dei *Tipi di paesaggio*, con il suo fondamentale volume "Il Paesaggio" (Milano 1963) ha in buona misura la responsabilità della sottostima di questo ambito territoriale senese.

Il Sestini infatti classifica l'area nel tipo paesaggistico n. 54 *Monti e colline dell'Antiappennino toscano*, ed ivi ne delinea i tratti salienti: "*Carattere orografico generale è quello di un confuso insieme di rilievi collinari e montani, con prevalenza dei primi (...); nei singoli gruppi, più o meno solidamente rilegati l'un l'altro, non si superano generalmente i 600-700 m. Alla complicazione orografica e alla stessa complessità geologica, non corrisponde tuttavia sensibile varietà di paesaggio. Compaiono qui terreni in tutto analoghi a quelli dell'Appennino tosco-emiliano (arenaria macigno, calcari marnosi, scisti argillosi e non piccole masse di rocce verdi), insieme a estesi affioramenti di rocce mesozoiche, dalle arenarie quarzitiche e duri agglomerati ai calcari di varia specie e colore; e, in più, terreni del miocene e alcune espansioni di lave quaternarie. Ma nessuna di queste diverse masse rocciose assume particolare spicco morfologico e nell'insieme si ripetono le forme del basso Appennino. (...) Se la ricchezza di risorse minerarie è, indubbiamente, una caratteristica della regione, non si creda però di scoprirne i segni evidenti dappertutto: si tratta sempre di manifestazioni locali. Il paesaggio che l'osservatore ha sott'occhio è piuttosto quello di un viluppo di mediocri alture senza individualità, rivestite largamente da boschi e macchie. (...) Queste formazioni boschive o arbustacee, a volte dense spinose e magari inestricabili, talora degradate a magri cedui e cespuglieti, albergano tuttora cinghiali e caprioli. Chiazze e oasi di colture, con dimore sparse, interrompono variamente il mantello selvoso e la solitudine; colture spesso promiscue, col grano l'olivo la vite. Non*

*rari i piccoli vecchi villaggi che sfuggono le valli, già malariche, per appollaiarsi in punti eminenti, presso i vecchi castelli.”* (pagg.126 e 127)

Traspare dal ritratto che ci viene fornito dal Sestini un ambito di non rilevante valore paesaggistico, privo di diversità morfo-territoriali degne di nota, “mediocre e privo di individualità” e quindi tutto sommato *struttura*, se considerato all’interno della relazione propria dell’estetica crociana che contrappone struttura e poesia.

Ed è questa crociana una eredità non da poco anche per chi, come il Sestini, tenta intenzionalmente di traghettare il concetto di *Paesaggio geografico sensibile* (emozionale, spirituale) verso le tassonomie proprie a quello che lui stesso definisce il concetto di *Paesaggio geografico razionale* (organico, relazionale).

#### **4. LA REGIONE TOSCANA, 1979-2000**

Nel 1981 a Firenze viene pubblicato il volume “Il Sistema regionale delle aree verdi” a cura del Dipartimento Assetto del Territorio e del Servizio editoriale della Giunta Regionale. La ricerca, avviata sin dal 1973 e certamente approfondita e sistematica, contempla la formulazione di n. 110 schede riferite a territori di varia estensione e caratterizzazione nell’obbiettivo, ritenuto all’epoca indifferibile, di giungere alla sistematica istituzione di parchi naturali. *“Tutta la società civile è coinvolta nella promozione della formazione del sistema regionale dei parchi, la cui responsabilità maggiore ricade però sugli Enti locali; se la Regione da una parte incentiva ed accelera la presa di coscienza di questo nuovo obbiettivo di piano con l’invito a discutere sulle aree verdi, dall’altra può imporre vincoli aventi immediata efficacia – è la proposta di legge che dà questa facoltà – oppure può adottare provvedimenti cautelari, di inibizione e sospensione nei confronti di iniziative che provochino pregiudizio alla conservazione dell’ambiente; questo sia a supporto dell’azione degli Enti locali, sia in caso di inerzia da parte loro.”* (pag. X)

E’ il preludio alla promulgazione della L.R. 29 giugno 1982 n. 52 “Norme per la formazione delle aree protette dei parchi e delle riserve naturali in Toscana”.

Ebbene il territorio di Casole d’Elsa non è sottoposto ad alcuna schedatura.

Una piccola porzione viene acclusa alla scheda n. 65 “Area della Montagnola Senese” ed un’altra, altrettanto limitata, viene compresa nella scheda n. 76 “Area della Val di

Merse – Val di Farma – di Vescovado e dei Poggi di Montalcino” in questo caso non citandone nemmeno la competenza amministrativa comunale.

La conferma giunge infine dal Deliberazione n. 420 del Consiglio Regionale della Toscana del 14 luglio 1982 “Approvazione direttive generali perimetrazione aree protette di cui all’art. 3 della LR n. 52 del 29.06.1982”, con la quale viene individuata una sola piccola porzione di territorio comunale a confine con i comuni di Radicondoli e Chiusdino.

L’eclissi dei valori paesaggistici del territorio di Casole d’Elsa dalle attenzioni del legislatore regionale proseguono con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 296 del 19 luglio 1988, che individua le solite modeste porzioni di territorio inserendole – all’interno del Sottosistema collinare - nelle AP n. 81 “Colline di S. Gimignano, Volterra”, n. 88 “Cornate di Gerfalco, Poggio pontieri, Monterotondo Marittimo”, n. 90 “Montagnola senese”.

I contenuti del provvedimento regionale venivano successivamente integrati con la DCR n. 130 del 6 marzo 1990, in attuazione dei disposti di cui all’art. 1/bis della L. n. 431/1985, senza che si modificasse l’assetto precedentemente illustrato.

Il Dipartimento agricoltura e foreste, ed in particolare il Servizio Valutazione risorse ambientali, della Regione Toscana produce uno studio, completato e pubblicato nel giugno del 1994, intitolato “I Sistemi di Paesaggio della Toscana”.

Lo studio, che sistematizza ed esplicita i contenuti de la “Carta dei sistemi del paesaggio della Toscana” a scala 1.250.000 redatta nel 1992 da Roberto Rossi e Ariberto Merendi, è ampiamente ispirato dal lavoro del Sestini al quale si appoggia per molti contenuti interpretativi.

I contenuti del lavoro sono di carattere descrittivo e particolarmente sintetici, basati su un confronto dei dati cartografici sull’uso del suolo rilevati nel 1978 e nel 1991.

L’individuazione delle caratteristiche del paesaggio risultano tutto sommato deludenti essendo limitate alle valutazioni sulla *Eterogeneità dell’uso del suolo*, sulla *Densità di siepi* e sulla *Presenza di terrazzamenti*.

Ne risulta quasi una appendice-aggiornamento degli aspetti morfologico/quantitativi che costituiscono solo una parte dell’opera di Aldo Sestini.

Il territorio di Casole d’Elsa viene suddiviso come appartenente a diversi sistemi e sottosistemi del paesaggio ed in particolare:

- Colline Plioceniche, sottosistema di paesaggio CP7, (comprendente una vasta area intorno al centro storico di Casole d'Elsa), dove si verifica un incremento fisiologico del suolo urbanizzato accompagnato da un decremento delle colture agrarie ed un incremento delle colture arboree, con un indice di ruralità (popolazione attiva in agricoltura/popolazione attiva totale) minore del 10%;
- Rilievi dell'Antiappennino, sottosistema del paesaggio RA5 (comprendente l'area lungo l'Elsa tra Querceto e Pievescola), dove si verifica l'incremento delle colture arboree e delle formazioni forestali a fronte di una diminuzione delle colture agrarie, con un indice di ruralità maggiore del 10%;
- Rilievi dell'Antiappennino, sottosistema del paesaggio RA6 (comprendente l'area di Mensano), dove si verifica un forte incremento dei pascoli a fronte di una diminuzione delle colture arboree e delle formazioni forestali, con un indice di ruralità situato tra il 10% ed il 20%.

Come è evidente un'area che in fin dei conti gode di aspetti molto simili viene smembrata in perimetri dai caratteri fortemente eterogenei e a definizione remota come Siena-Poggibonsi (CP7), Montagnola senese e Val di Farma (RA5), Alta Val di Cecina e nord-est delle Colline Metallifere, e questo è probabilmente il limite di quelle - che il Dematteis definisce - interpretazioni territoriali morfo-tettoniche.

Il *Documento Preliminare* del Piano di indirizzo territoriale regionale approvato con DGR n. 627 del 20 maggio 1996 e pubblicato a Firenze nel 1996, riconosceva un passaggio importante nella diversa considerazione che l'ente regionale assume nei confronti della componente paesistica della pianificazione.

*“La individuazione della componente paesistica del PIT come prius per sottoporre a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il territorio, è determinante per passare da una tutela di tipo puntuale, ad un procedimento di pianificazione e "specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali", sancendo la identificazione fra territorio ed ambiente che la rapida evoluzione culturale dell'ultimo decennio andava invocando. (...) In sostanza "il piano" deve garantire la tutela del territorio in ragione dei valori in esso riconosciuti. L'insieme delle scelte di piano va considerato come un "prius" rispetto alle altre scelte, nel senso che vengono determinate le condizioni entro cui definire la compatibilità delle scelte di uso e di*

*trasformazione, rendendo espliciti i meccanismi di analisi e di giudizio di valore delle risorse. (...)*

*Si tratta allora di definire l'oggetto di questa sezione del piano, ovvero la nozione di paesaggio cui fare riferimento. Il manifestarsi di una riflessione continua e permanente nei confronti del paesaggio può essere in buona misura ricondotta al costituirsi della geografia moderna, come ambito disciplinare autonomo sottratto al dominio della descrizione estetica.*

*Da questo punto di vista il paesaggio, e in particolar modo il paesaggio europeo, viene considerato come l'eredità storica della presenza umana sul territorio, un accumulo di segni in cui possono essere riconosciuti dei generi di vita propri di epoche diverse.*

*Il tema del paesaggio giunge alla definitiva consapevolezza del suo necessario incontro con la storia e per ciò stesso, comincia ad avanzare il problema della conservazione come istanza di identità culturale e di tutela della memoria collettiva in questo si supera il limite che nel passato ha legato questo concetto a suggestioni marcatamente naturalistiche. Il suo proporsi come consapevole istanza di incontro tra la storia e la natura, tra società e ambiente, apre una stagione nuova di ricerche su fronti diversi.*

*La condizione in cui ci si trova ad operare, nel contesto della attività amministrativa, è infatti nuova, non codificata, né dall'apparato legislativo né dalla prassi.” (pag. 63)*

Peccato che il documento, a fronte di questa rivoluzione culturale nei confronti del concetto di paesaggio, abbia rimarcato i contenuti delle precedenti elaborazioni dalle quali voleva distinguersi: la tavola n. 22 *Sistemi del Paesaggio* (Area SIT – Cartografia, FI 14.04.96) ripropone esattamente le tassonomie di Rossi e Merendi.

Il PIT venne poi approvato con DCR n. 12 del 25 gennaio 2000 senza sostanziali modificazioni.

## **5. IL PTCP DI SIENA 2000**

Nel primo paragrafo del Cap. I della Relazione del PTC possiamo leggere:

*“Il paesaggio senese è risultato di processi storici di relazione fra le strutture sociali e le risorse del territorio. La qualità del paesaggio è legata alla possibilità di riconoscere questi processi nelle forme degli insediamenti e del paesaggio agrario, in ciascuna delle diverse condizioni che caratterizzano le componenti del territorio.*

*Nelle condizioni attuali operano due fattori che mettono in crisi la leggibilità del paesaggio: da un lato i processi legati allo sviluppo urbano e alla riconversione produttiva, dall'altro i processi di abbandono delle aree marginali.*

*Occorrono in sostanza nuove regole per conciliare:*

- ambiente e valori culturali*
- esigenze produttive e morfologia*
- patrimonio edilizio e qualità del paesaggio”*

Riguardo alla individuazione dei Tipi di paesaggio (cap.I, paragrafo 2) la metodologia interpretativa utilizzata è quella oramai usuale:

*“Per l'individuazione dei Tipi e delle Unità di paesaggio si è proceduto alla mappatura dell'intera provincia di Siena sulla base di indicatori significativi delle condizioni originarie delle relazioni fra risorse e paesaggi umani e del grado di trasformazione. Il territorio è stato suddiviso in cellule elementari aventi una base geolitologica omogenea, per poi verificare le strutture paesistiche considerando le forme d'uso del suolo (bosco, seminativo, colture arboree, incolto) e la maglia dell'insediamento poderale ereditata dalla fase mezzadrile. Con questa procedura si assicura una sistematica possibilità di confronto con le procedure di analisi delle unità ambientali e degli ecosistemi (capo E), in quanto fondate sulle stesse categorie geolitologiche (piani alluvionali, ripiani e depositi fluviali, colline argillose, colline sabbiose e ciottolose, strutture dei rilievi a diversa composizione litologica come calcari, arenarie, rocce silicee, vulcaniche, ofiolitiche), che corrispondono alle fondamentali suddivisioni dei caratteri strutturali del paesaggio senese e ne mettono in rilievo la complessità e le articolazioni. Le cellule elementari sono quindi raggruppate per Unità di paesaggio e per Tipi di paesaggio. Le Unità sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile. In sede di quadro conoscitivo si è operata una suddivisione più analitica possibile, con il risultato di ottenere 59 Unità di paesaggio (denominate "di studio" e successivamente ricondotte a 16 Unità di piano), ciascuna delle quali è caratterizzata da un carattere prevalente e da un relativo grado di omogeneità o di coerenza delle combinazioni morfologiche. L'articolazione per Unità di paesaggio*

*consente invece di verificare la particolare combinazione tipologica di ciascun insieme territoriale riconoscibile come individuo, semplice o complesso; ciascuna Unità è definita con un nome che ne caratterizza anche la l'individualità storica.”(...)*

*“I Tipi di paesaggio corrispondono a sezioni del territorio provinciale relativamente omogenee dal punto di vista della relazione fra la conformazione geolitologica e le forme del paesaggio. I sedici tipi litologici di partenza sono stati raggruppati in cinque categorie corrispondenti alle condizioni morfologiche più facilmente riconoscibili (piani, ripiani, colline – argillose o sabbiose – e rilievi), mentre per le forme di paesaggio sono state individuate cinque classi, valutando la combinazione dei parametri dell'uso del suolo e della maglia insediativa: paesaggi del bosco e dell'incolto, paesaggi dei seminativi a maglia poderale larga, paesaggi dei seminativi a maglia poderale fitta, paesaggi delle colture agrarie della montagna, paesaggi delle colture arboree con maglia poderale fitta.” (...)*

*“In ciascuno dei Tipi individuati a partire dai dati e dagli indicatori disponibili per l'intera superficie provinciale, corrispondono in modo caratteristico una o più emergenze del paesaggio agrario (dovute alla permanenza o all'alterazione della tessitura e degli assetti colturali) (...). L'articolazione in Tipi di paesaggio consente di valutare la significatività (o l'eccezionalità) delle diverse emergenze cartografate rispetto a un insieme di cui si conoscono alcune caratteristiche dominanti, e quindi di disciplinare anche la parte del territorio provinciale che non è classificata fra le emergenze paesistiche, ma che ne costituisce il contesto.”*

Nel piano si individua in definitiva una tassonomia tipologica per il paesaggio attraverso una matrice con diciotto possibili combinazioni tra categorie morfologiche e forme del paesaggio agrario.

Il territorio di Casole d'Elsa è interessato da tre Unità di Paesaggio:

1. Art. I4. Unità di paesaggio della Valdelsa
2. Art. I6. Unità di paesaggio della Montagnola
3. Art. I9. Unità di paesaggio delle Valli di Cecina e Feccia

Le aree di proprietà della Società Castello di Casole ricadevano in parte nel perimetro di cui all'art. I4 ed in parte in quello di cui all'art. I9.

I commi 1, 2, 3 e 5 dell'art. I4 hanno carattere meramente descrittivo sugli usi agricoli dei suoli e sulla morfologia, mentre il comma 4 fornisce degli indirizzi:

*“4. La gestione di questa Unità di paesaggio ha come primo obiettivo la riduzione dell'impatto negativo delle espansioni disseminate in particolare sui ripiani di travertino e nei piani alluvionali. In tal senso è favorita la diversificazione delle tipologie paesistiche fondate sui caratteri strutturali, limitando gli effetti di omologazione degli impianti di carattere puramente congiunturale. È inoltre oggetto di attenzione l'impatto paesistico delle varianti stradali.”*

Anche all'art. I9 i commi 1, 2, 3 e 5 hanno un carattere descrittivo mentre il comma 4 introduce degli indirizzi:

*“4. La marginalità dell'area ha garantito permanenza di forme del paesaggio che richiedono una gestione unitaria con la promozione di iniziative di riqualificazione. La gestione delle aree protette deve essere coordinata con il recupero degli aggregati storici. Sono di particolare valore le isole appoderate intorno ai centri storici. È oggetto di attenzione l'impatto paesistico delle attività estrattive (cave di sabbia e ghiaia) e geotermiche.”*

## **6. LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PTC 2000**

Sul rapporto tra metodologia di lettura e obiettivi normativi del PTC di Siena scrivono Gian Franco Di Pietro e Teresa Gobbo: *“La lettura della maglia agraria (...) è stata volta all'individuazione di 3 tipi di maglia, fitta, media, larga, intesi come indicatori dei processi di trasformazione e di semplificazione, e dei corrispondenti rischi crescenti per la stabilità del suolo e la regimazione delle acque. Questa lettura si traduce, sul piano normativo, con la tutela della maglia fitta corrispondente alla prevalenza del tessuto agrario tradizionale; col divieto di estendere la semplificazione nelle zone a maglia media, e con proposte di rinaturalizzazione nelle zone a maglia larga.”* (Da Ventura P., a cura di, *Rassegna dei piani territoriali e urbanistici in Toscana*, Firenze 2005, pag.41)

Gli obiettivi generali della disciplina paesaggistica del PTC 2000 sono indicati all'art. H1 delle norme ed in sintesi consistono in:

- l'assicurare in modo dinamico la riproducibilità delle condizioni socioeconomiche, urbanistiche e produttive favorevoli alla permanenza degli elementi strutturali della identità del paesaggio senese;

- l'assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo quali centri storici, aggregati, ville ed edifici specialistici.
- l'assicurare in modo dinamico la permanenza della tessitura agraria del paesaggio agricolo e del capitale cognitivo tradizionale, anche orientando i contenuti dei "Programmi di miglioramento agricolo ambientale" (PMAA) disciplinati dalla LR 64/95;
- l'orientare verso forme di riqualificazione percettiva le ristrutturazioni radicali del paesaggio agrario avvenute in tempi recenti.

Sulla gestione delle unità di paesaggio (Capo I delle norme) si richiama la necessità di una gestione coordinata tra soggetti pubblici e privati per giungere ad una valorizzazione della specifica identità storica e ambientale delle unità di paesaggio, attraverso azioni di orientamento e valutazione degli strumenti urbanistici di livello comunale e nella redazione dei PRP/PMAA (art. I2).

Gli indirizzi di tutela e valorizzazione per il sistema insediativo provinciale – inerenti le aree di proprietà della Società Castello di Casole - sono indicati agli artt. L5, L6, L8 ed L9.

L'art. L5 disciplina le aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale; queste sono definite al comma 1: *“Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 lett. d) della LR 5/95 si attribuisce valore di disciplina paesistica alla disciplina che segue, inerente la tutela del rapporto esistente tra i centri urbani nella loro configurazione attualmente consolidata (o comunque pianificata da strumenti efficaci alla data di approvazione del PTC) e l'intorno territoriale contiguo definito come area di pertinenza. A tale area di pertinenza il PTC attribuisce valore sia di natura figurativa (rapporto e fruizione visiva tra forme consolidate), che strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie).”*

Di seguito si specifica come siano da considerarsi aree di pertinenza dei centri urbani esclusivamente quelle aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC, e che le aree di pertinenza debbono costituire oggetto di specifica disciplina da parte degli strumenti urbanistici comunali, che possano prevedere anche *“il recupero dei manufatti di valore*

*architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.”*

L’art. L8 disciplina le aree di pertinenza degli aggregati, in particolare nel comma 5 con riferimento a Querceto - Aggregato di Castello / Villa - Fattoria con giardino e cappella (S. Antonio); Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Tommaso) – si afferma che i comuni devono predisporre *“apposita disciplina che risponda all'obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni.”*

I comuni inoltre devono valutare *“la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli, escludendo nuovi edifici ad uso abitativo, la cui necessità è comprovata dal PMAA con valore di piano attuativo ai sensi della LR 64/95, Art. 4, comma 5, (...) accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocazione dei manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza.”*

L’art. L6 individua gli indirizzi per la gestione dei centri storici stabilendo che i piani regolatori - redatti ai sensi della LR 5/95 - contengano la disciplina degli interventi nei centri storici, con specifiche normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, ottenibili attraverso classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, e con prescrizioni specifiche *“per l'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, da stabilire in rapporto ai differenziati ruoli territoriali dei centri stessi.”*

All’interno di tali norme devono essere previste:

- a) la delimitazione del centro storico ricomprendendo anche parti esterne alla città murata, ed in particolare i borghi esterni ottocenteschi e i tessuti del primo novecento, assumendo come riferimento il Catasto di Impianto, degli anni 30/40;
- b) la schedatura delle unità edilizie, finalizzata a documentare, anche all’interno degli edifici, le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore;
- c) la definizione di una normativa edilizia di dettaglio coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici;

d) l'individuazione di una strategia complessiva di "valorizzazione per tutti i centri storici del comune, compresi gli aggregati o i nuclei minori, anche attraverso la localizzazione, in questi ultimi, di attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale e salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni."

L'art. L9 disciplina i beni storico-architettonici e le loro pertinenze esterni ai centri abitati ed agli aggregati, disponendo che i comuni predispongano specifica disciplina finalizzata alla tutela ed alla conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione con l'eccezione dei seguenti casi in cui:

- se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola, è considerata la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa.
- se nelle pertinenze di beni storico-architettonici ove hanno sede servizi pubblici inerenti l'istruzione, la cultura, la sanità ed il termalismo, è considerata la possibilità di realizzare nuovi edifici o addizioni agli edifici esistenti di recente costruzione;

La citata disciplina comunale deve inoltre prevedere i criteri per la realizzazione di sistemazioni a terra e di elementi accessori quali piccole attrezzature sportive, piscine che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, aree di parcheggio purchè eseguite con pavimentazioni permeabili.

Gli indirizzi di disciplina delle emergenze del paesaggio agrario di cui al capo M delle norme – inerenti le aree di proprietà della Società Castello di Casole - sono indicati agli artt. M1.5 ed M9.

Nell'art. 1 comma 5 si determina che nelle zone *a maglia media* (sono considerate tessiture agrarie a maglia media quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, con orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, con permanenza di elementi della viabilità poderale, forma dei confini più ampi e con presenze di siepi e di essenze arboree), debba essere garantita la tutela della "condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo."

Le eventuali trasformazioni rilevanti devono essere corredate “*da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.*”

Nell'art. M9, relativo ai Seminativi e pascoli a maglia fitta e a campi chiusi, si stabilisce che:

- deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre tutelando la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
- trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale;
- deve essere tutelato integralmente il sistema delle siepi, peraltro di carattere residuale a seguito di vaste ristrutturazioni e quindi di rilevante valore documentario, così come la struttura insediativa concentrata, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali da localizzare in contiguità ai nuclei o ai complessi rurali esistenti.

## **7. LA REGIONE TOSCANA, 2001-2007**

Come ricordato il PIT venne approvato con DCR n. 12 del 25 gennaio 2000.

A traghettare verso l'indicata nuova consapevolezza del diverso significato operativo del concetto di paesaggio che porterà ai contestati indirizzi della LR 1/2005, viene pubblicato a Firenze nel 2003 il volume, a cura di Giuseppe De Luca, dal titolo “Piano di Indirizzo Territoriale, le regole e le strategie”.

In merito al significato di tutela paesaggistica infatti si afferma: “*L'esistenza di "pianificazioni separate", che porta a eccessiva frammentazione e intersecazione delle competenze degli strumenti di pianificazione preposti al governo del territorio, non è più accettabile. L'esercizio dei vincoli di tutela costituisce di fatto l'affermazione di un valore riconosciuto al paesaggio: al manifestarsi di una domanda "sociale" fa riscontro una politica statale o regionale di natura fortemente conservativa, centrata sul vincolo e su altre misure di protezione giuridica, che si applica ad ambiti spaziali delimitati,*

*dove si tenta di mantenere integro il patrimonio paesaggistico, opponendosi alle azioni di trasformazione che possono alterare i caratteri visibili. Ma esiste una difficoltà di fondo a conservare ambienti dinamici, prodotti dal complesso intreccio tra processi ecologici, economici, insediativi, sociali e culturali, agendo soltanto con strumenti di interdizione e difesa.*

*È l'efficacia del concetto stesso di vincolo che comincia ad essere messa in dubbio, anche se non sono da sottovalutare i risultati ottenuti tramite l'applicazione del vincolo per la protezione di paesaggi, tanto belli quanto fragili. D'altronde se fino agli anni Sessanta il concetto di bellezza naturale ha seguito un'impostazione conservazionistica, che ha portato alla protezione del bene dalle alterazioni derivanti dall'opera dell'uomo, provocando una chiara musealizzazione della natura, in seguito l'area protetta è stata intesa come una porzione di territorio dove l'uomo è collocato all'interno dei sistemi ecologici come elemento propositivo dell'azione di tutela.*

*L'area protetta è concepita come entità territoriale in cui ritroviamo molteplici aspetti di tipo naturale e antropico per i quali non sono necessari solo atti di tutela ambientale, ma anche interventi di pianificazione e gestione territoriali, in modo da perpetuare il ciclo delle risorse, delle attività tradizionali e condizioni di vita che rappresentano culture ed identità peculiari.” (pag.19)*

Questo atteggiamento regionale sfocerà nella innovativa interpretazione inserita nel Capo I del Titolo IV della LR n. 1/2005, dove lo spostamento della disciplina paesaggistica all'interno della disciplina ordinaria della pianificazione otterrà numerose critiche e soprattutto una sentenza di incostituzionalità – non solo nei confronti dei disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004 - dichiarata dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 182 del 20 aprile 2006).

Dal disposto emergono alcune valutazioni della Corte sul presunto atteggiamento regionale, tra le quali: *“La scelta della Regione Toscana di elaborare un piano d'indirizzo territoriale, il cui statuto abbia valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, ha comportato che, muovendosi nell'ambito della normativa generale sul governo del territorio, non sia stata abbandonata, anche riguardo al paesaggio, la logica tradizionale della pianificazione urbanistica, di demandare agli strumenti inferiori la disciplina sempre più specifica.”*

*“Si è così fatto scorrere dal piano urbanistico-territoriale al piano strutturale dei Comuni l’individuazione delle aree già paesaggistiche per le quali non si ritenga necessaria l’autorizzazione (poiché soppressa tout court o assorbita nel titolo edilizio) e la decisione di sottoporre a monitoraggio le trasformazioni territoriali quale condizione per l’entrata in vigore delle norme che consentono la realizzazione di opere con il solo rilascio del titolo edilizio (art. 34, commi 3 e 5), sia pure sulla base delle indicazioni generali del piano regionale d’indirizzo territoriale (art. 33, comma 1) e gli obiettivi di qualità e criteri di riparto territoriale del piano provinciale di coordinamento (art. 34, comma 1); con la conseguenza che, in ultima analisi, è il piano strutturale, ossia l’ordine inferiore della pianificazione, che detta la disciplina concreta dei beni paesaggistici.”*

E ancora: *“la Regione ha previsto (o meglio, ha implicitamente previsto) che la modifica al regime giuridico dei beni paesaggistici si compia senza che lo Stato abbia partecipato all’elaborazione del piano, in tal modo violando il principio secondo cui solo se il piano paesaggistico è stato elaborato d’intesa, il vincolo paesaggistico che grava sui beni può essere tramutato in una disciplina d’uso del bene stesso.”*

Ma è pur vero che il rinnovamento attuato dalla Regione Toscana è esemplarmente ubbidiente ai dettati del riformato titolo V della costituzione, ed è perciò da considerarsi atteggiamento virtuoso; sempre la Corte Costituzionale annota a tal proposito nella medesima sentenza: *“La legge toscana sul governo del territorio tende al superamento della separatezza tra pianificazione territoriale ed urbanistica, da un lato, e tutela paesaggistica dall’altro, facendo rientrare la tutela del paesaggio nell’ambito del sistema della pianificazione del territorio e rendendo pertanto partecipi anche i livelli territoriali inferiori di governo (province e comuni) nella disciplina di tutela del paesaggio.”*

La questione è perciò definita.

Siamo di fronte – localmente – a comunità mature e capaci di affrontare il tema della sostenibilità dello sviluppo e della salvaguardia di valori accettati come insostituibili in forma condivisa?

La Regione Toscana dice sì, grazie ad una tradizione nella quale la tutela del paesaggio – come ricorda Edoardo Salzano - è stata storicamente garantita più dai sindaci e dalle amministrazioni locali che dalle stesse soprintendenze.

Forte di questa posizione ed alla luce delle nuove incombenze regionali previste dal “Decreto Urbani”, la Regione Toscana predispose la nuova versione 2005-2010 del PIT, che venne approvata con DCR n. 72 del 24 luglio 2007.

All'interno del piano regionale l'attenzione alle problematiche paesaggistiche viene sviluppata operando una sostanziale separazione tra *beni paesaggistici* e *paesaggi*, attraverso alcuni principali vettori:

1. la rivisitazione dei vincoli ex-lege per verificarne i contenuti, i confini ed il permanere dei valori che avevano motivato l'applicazione dei vincoli stessi;
2. la formazione di un Atlante dei paesaggi della Toscana per l'individuazione dei caratteri strutturali identificativi dei diversi contesti;
3. la formulazione di Schede dei paesaggi per l'individuazione degli obiettivi di qualità;
4. l'esplorazione dei contenuti paesaggistici dei PTCP vigenti.

Le Schede dei paesaggi rivestono particolare interesse per le finalità di cui alla presente relazione, soprattutto per la loro impostazione analitica.

L'ambito n. 31 “La Val d'Elsa” per esempio riconosce nel *Paesaggio agrario e forestale storico* che “*I paesaggi storici sono caratterizzati dal susseguirsi di sistemi economico-agrari che fondono le proprie origini nel periodo etrusco romano e si sviluppano in epoca feudale con pievi, castelli e fattorie e borghi fortificati legati ai vari domini e signorie di città e casati. I soprassuoli mostrano tra Colle e Casole una prevalenza di colture a seminativo, con filari arborati e con una maglia insediativa piuttosto rada, delimitata da pendici boscate con associazioni vegetali caratterizzate dal cerro e dalla roverella*”, determinando inoltre che nei caratteri ordinari del paesaggio “*Le colture miste costituiscono la dominante per diffusione ed estensione nei rilievi collinari. La presenza delle colture specializzate è significativa nelle aree a minore acclività e in quelle di fondovalle.*”

Ma non viene riconosciuto altro particolare valore a parte quello del tracciato delle vie storiche Cassia (SS.2), Volterrana (SS.68) e la via d'altura Colle-Casole.

Da un punto di vista operativo il PIT assume, in via transitoria e sino all'implementazione dei propri contenuti da attuarsi con gli accordi di pianificazione, la disciplina paesaggistica vigente prevista dai PTC provinciali.

Dall'apparato normativo del PIT, in merito alle tematiche paesaggistiche, possiamo in sintesi riassumere che:

1. All'art. 2, 6° comma si determina che la disciplina del piano individua le invarianti strutturali e i principi cui condizionare l'utilizzazione delle risorse essenziali di cui all'articolo 3 della l.r. 1/2005 e contempla, come sua parte integrante, *la disciplina dei paesaggi* "che assumerà valore di piano paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, una volta concluso il procedimento recante l'intesa con le competenti autorità statali ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";
2. All'art. 3, 2° comma, lettera b), si individuano i beni paesaggistici di interesse unitario regionale come invarianti strutturali;
3. all'art. 20 si afferma che il "patrimonio collinare" è un fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio e che integra in sé *"la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano"*;
4. All'art. 21 si determina che gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedano interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare" di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attenere, alle seguenti condizioni:
  - a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive;
  - b. la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

- c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei “metaobiettivi” di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del PIT;
- d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali adottano per motivare le strategie del PIT;
- e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all’insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l’economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;
- f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Si aggiunge (commi 2° e 3°) che le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il “patrimonio collinare”, nell’accezione di cui all’articolo 20, comma 2, debbano essere comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività, e che la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.

Infine (commi 7°, 8° e 9°) si determina che nelle aree di cui all’articolo 20 sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana, e che fino all’adeguamento dei Piani Strutturali alle disposizioni del PIT sono da consentire, fatte salve ulteriori

limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale; sono comunque fatti salvi gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 dell'articolo 39 l.r. 1/2005.

5. All'art. 22 si stabilisce che hanno interesse unitario regionale le risorse agroambientali del territorio rurale, le quali sono costituite dal complesso delle attività agro-forestali funzionali alla tutela ed alla valorizzazione del territorio toscano e che comprendono in particolare:

- a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale e quelli utilizzati per l'attività del vivaismo agricolo;
- b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
- c) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- e) i terreni soggetti a bonifica idraulica;
- f) gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili già realizzati o di prossima realizzazione;
- g) i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione in forza di una positiva valutazione di fattibilità tecnica;
- h) i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.

Si aggiunge infine (al 4° comma) che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

6. All'art. 23 si afferma che per le aree di cui al "patrimonio collinare", gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità nel rispetto anche di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.
7. All'art. 24 si stabilisce che gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
  - c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.

Si determina inoltre che la realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi, restando fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive in funzione di impianti sportivi.

8. All'art. 25 si prevede che la localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell'articolo 3 della l.r. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si

promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

9. All'art. 31 si stabilisce quale sia la disciplina paesaggistica del PIT come prevista dall'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004; questa è costituita da:
- a) la ricognizione analitica dell'intero territorio nelle sue caratteristiche storiche, naturali, estetiche e nelle loro interrelazioni unitamente alla conseguente definizione dei valori paesaggistici da tutelare, recuperare, riqualificare e valorizzare, così come contemplata nell'elaborato intitolato "I territori della Toscana" che è allegato al quadro conoscitivo del PTC;
  - b) la individuazione - descritta nel documento intitolato «Le qualità del paesaggio nei PTC», che è parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica - delle aree di cui all'articolo 142, comma 1, del d.lgs. 42/2004 insieme alla disciplina delle stesse che risulta dalle "schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica;
  - c) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio attraverso l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché l'analisi comparata delle previsioni degli atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo, rappresentata dall'«Atlante dei paesaggi toscani» che è parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica;
  - d) l'individuazione degli ambiti paesaggistici di cui all'articolo 135 del d.lgs. 42/2004 descritti nell'«Atlante dei paesaggi toscani» che è parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT;
  - e) la definizione di prescrizioni generali ed operative per la tutela e l'uso del territorio compreso negli ambiti individuati e descritti nel documento recante "Le qualità del paesaggio nei PTC" e assunta dal presente Piano come contenuta nelle "schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT;
  - f) la determinazione di misure per la conservazione dei caratteri connotativi delle aree tutelate per legge e dei criteri di gestione e degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse

pubblico, quali risultano dalle “schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità” che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT;

- g) l’individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli altri interventi di valorizzazione, quali risultano dalle “schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità” che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT;
- h) l’individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, alle quali debbono riferirsi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile delle aree interessate, quali risultano dalla presente disciplina e dalle “schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità” che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT;
- i) la tipizzazione e l’individuazione, ai sensi dell’articolo 134, comma 1, lettera c), del D.lgs.42/2004, di singoli immobili o di aree, diversi da quelli indicati agli articoli 136 e 142 del D.lgs.42/2004, da sottoporre a specifica disciplina di salvaguardia e di utilizzazione quali risultano dalle “schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità” che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT.

10. All’art. 34 dove si determina che ai sensi dell’articolo 31 della LR n. 1/2005 gli strumenti della pianificazione territoriale concorrono, ciascuno per quanto di propria competenza, a definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, e che l’autorizzazione di cui all’articolo 146 del D.lgs. 42/2004 è rilasciata sulla base della valutazione di compatibilità degli interventi rispetto al vincolo paesaggistico quale risulta dalle schede contemplate nel documento intitolato «Schede dei vincoli paesaggistici», che è parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica e dagli Statuti del territorio contenuti negli strumenti di pianificazione.

11. Infine all’art. 36 dove si individuano le misure di salvaguardia per le quali, fondamentalmente, le previsioni dei vigenti Piani regolatori generali e Programmi

di fabbricazione soggette a piano attuativo, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, sono attuabili esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) a seguito di esito favorevole della relativa valutazione integrata nel procedimento di formazione del Piano strutturale, per i Comuni che tale piano non abbiano ancora adottato;
- b) a seguito di deliberazione comunale che - per i Comuni che hanno approvato ovvero solo adottato il Piano strutturale - verifichi e accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano strutturale, vigente o adottato, nonché alle direttive e alle prescrizioni del presente Piano di indirizzo territoriale.

Si aggiunge (al comma 2°) che in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione di livello comunale alla disciplina paesaggistica contenuta nel PIT e nelle more dell'attuazione dell'intesa tra la Regione ed il Ministero dei beni culturali, stipulata ai sensi dell'articolo 143, comma 3, del d.lgs. 42/2004, i Comuni, a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, trasmettano alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati degli strumenti urbanistici e dei regolamenti urbanistici attualmente vigenti, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti. La Regione, entro sessanta giorni dal ricevimento, si impegna a provvedere ad indire apposite conferenze di servizi, con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare in via preliminare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, nel caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo. Le varianti ai piani attuativi approvati, recanti modificazioni progettuali che riguardano l'esteriore aspetto dei luoghi, devono essere trasmesse alla Regione che li sottopone alla conferenza qualora le modificazioni proposte siano paesaggisticamente rilevanti.

## **8. I CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PS DI CASOLE D'ELSA (1998, 2004, 2012)**

Il PS di Casole d'Elsa non affronta in modo diretto il tema paesaggistico, questo viene infatti mutuato attraverso una serie di esplorazioni cognitive e di conseguenti proposizioni di matrice più genericamente ambientale.

Nella seconda parte della Relazione, definita “Quadri paesaggistici”, non rintracciamo infatti una ricognizione sui vincoli paesaggistici esistenti o esistenti (semplicemente segnalati o di carattere cogente) e perciò nemmeno una riconsiderazione dei *valori* da questi rappresentati: al di là di una peraltro puntuale ma consueta analisi d'uso e morfologica dei suoli (ben agganciata ad una modellistica digitale cartografica) e dei caratteri della produttività agricola, non sembra uscire la definizione di una caratterizzazione locale o l'ipotesi di una specificità paesaggistica documentabile per l'ambito.

Alcuni chiarimenti sono però presenti nella parte più operativa della Relazione definita “Governare il Territorio”.

Viene presentata una premessa metodologica sulla natura dei sistemi, dove si determina di privilegiare il metodo di lettura del territorio per strati tematici distinti, un metodo che è *“in grado di ridurre la complessità dell'organismo urbano senza banalizzarne contenuti e significati”*.

I sistemi nel PS *“coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. Essi si articolano in sottosistemi ed ambiti, dando luogo a parti di città (ovvero parti di un sistema) dotate di chiara riconoscibilità e che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso. Questi non costituiscono pertanto un solo strumento di lettura della città ma divengono in ultima istanza strumenti normativi e prescrittivi di piano. La carta dei sistemi ci consegna infatti un'immagine previsionale e non di sola lettura dell'esistente.”*

Con ciò si esplicita chiaramente la distanza esistente tra l'approccio operativo – proprio del PS – e l'approccio interpretativo che è estraneo a questo stile di pianificazione.

Gli argomenti del capitolo “3.2 Sistema ambientale: obiettivi e strategie” contiene in buona misura alcuni degli aspetti paesaggistici propri del piano, in particolare ai punti “3.2.2 Serbatoi di ruralità” e “3.2.3 Corridoi di naturalità e maglia ecologica”.

*“Il termine serbatoio di ruralità allude ad una parte di territorio nella quale l’elemento agricolo è la condizione caratterizzante. Analogamente a quanto espresso per i serbatoi di naturalità, che rappresentano la massima espansione a verde del Comune e in cui il mantenimento dell’elemento naturale rappresenta la funzione principale, in essi la protezione della risorsa suolo quale fattore della produzione agricola, diventa l’obiettivo principale.”*

In detti territori si paventa una alienazione del patrimonio edilizio da parte delle aziende agricole, fenomeno da contrastare attraverso un contenimento della funzione residenziale. Al contrario si ritiene da incentivare la ristrutturazione dell’esistente a fini agrituristici, con una specifica riflessione a margine: *“Dato il prevalente carattere estensivo dell’agricoltura casolese, con il predominio delle attività di allevamento ovino, si potrebbe pensare che la vendita, con conseguente separazione di alcuni poderi dalle parti agricole, sia già avvenuta nei decenni appena trascorsi, a carico soprattutto delle grandi proprietà che hanno magari conservato solo i nuclei principali. In questi casi pertanto lo sforzo può essere oggi indirizzato al mantenimento della continuità estetica di tali fabbricati con il paesaggio circostante, con il quale essi formano un unicum. Il cambiamento di destinazione dei terreni a “giardini” provoca infatti il maggiore impatto visivo sul paesaggio con l’inserimento di siepi in forma, recinzioni murarie, la modifica della viabilità secondaria e l’introduzione di specie vegetali non tipiche dell’area. Al fine di contenere queste modifiche, pur salvaguardando la sicurezza dei residenti, il Regolamento Urbanistico come indicato dal Piano Strutturale, dovrà prevedere delle indicazioni d’uso, obblighi e correttivi. Analoga attenzione deve essere posta nella ristrutturazione di alcuni grandi complessi ricadenti nel territorio aperto ma oggi destinati a funzioni strettamente turistico-alberghiere.”*

Una specificità paesaggistica viene comunque individuata, ancorché in forma elegiaca: *“Un accenno particolare deve essere fatto a quella presenza così caratterizzante per il paesaggio agro-pastorale di Casole che sono le numerose querce camporili che isolate punteggiano, con le loro grandi chiome rotonde i pascoli, offrendo riparo alle greggi nel meriggio. Si tratta di una emergenza naturalistica preziosa perché unici elementi non toccati dal taglio periodico al quale i boschi di questo territorio sono da sempre sottoposti e quindi segni viventi dello scorrere del tempo.”*

L'istituzione di *Corridoi di naturalità e maglia ecologica* scaturisce da alcune riflessioni. *“Il quadro ambientale che l'analisi ha sinteticamente delineato indica la presenza di tre grandi aree ai confini del territorio comunale, dove gli ecosistemi più o meno naturali si possono dire predominanti ed un centro dove invece si concentrano i luoghi abitati e le attività industriali ed agricole. Perciò anche nel caso di Casole il disegno dell'uso del suolo mostra ancora una volta che dove i coltivi, gli abitati e le strade prevalgono, la natura tende a ritirarsi in zone nelle quali come in roccaforti cerca di resistere all'impatto antropico. E' stato tuttavia dimostrato che la salvaguardia se limitata ad aree assimilabili ad isole, non allontana i rischi di estinzione delle specie. (...)*

*Uno degli obiettivi fondamentali da ottenere nel lungo periodo, è quello di costituire una maglia di stabilità ecologica, una rete di “autostrade viventi” che serva ad interconnettere le singole aree a naturalità prevalente. In questo modo viene garantito agli organismi la possibilità di interscambio genetico, assicurando maggiori probabilità di sopravvivenza all'impatto della civilizzazione e la stabilità all'intera biosfera con vantaggi diretti ed indiretti anche per le attività umane.*

*Una maggiore complessità del paesaggio agrario attraverso l'introduzione di elementi di naturalità, opportunamente gestiti dall'uomo, comporta infatti effetti positivi anche per la collettività.”*

Al fine di assicurare tali obiettivi il PS individua perciò una connessione tra i serbatoi di naturalità (o biocentri) ottenibile attraverso una maglia di biocorridoi anch'essi oggetto di specifica tutela: *“Questa impostazione non solo mira ad introdurre sul territorio la salvaguardia di alcuni capisaldi ecologici, ma ha l'intento di favorire la divulgazione di una nuova consapevolezza del valore di queste risorse e di servire da guida agli interventi territoriali.”*

Infine nel capitolo “3.3 Abitare: sistema della residenza, luoghi centrali e mobilità” incontriamo alcuni capisaldi della strategia di intervento, finalizzati alla riqualificazione delle strutture che costituiscono l'offerta turistica, e che presentano un certo interesse ai nostri fini.

Questi sono così sintetizzati:

“- **estetica**: il primo requisito che viaggiando si richiede ad un territorio è quello di essere gradevole e piacevole: in una sola parola, bello. Al di là delle risorse naturali di ambiente e di paesaggio e della soggettività del gusto, alla base dell'estetica stanno evidentemente attenzioni e cure permanenti che riguardano i beni culturali (in funzione conservativa e di recupero a funzioni vitali) ed i beni ambientali (sia come prevenzione del degrado che come valorizzazione e fruibilità);

- **molteplicità di proposta**: la proposta turistica locale ed in generale la proposta di toscania, non può essere considerata monotematica, ma piuttosto concepita come insieme di turismi, che si rivolgono cioè a segmenti turistici ulteriori rispetto a quelli già noti. E' per questo necessario predisporre attrazioni, strutture ed attrezzature idonee ad accoglierli;

- **uso discreto dei mezzi di trasporto**: l'automobile, pur essendo di gran lunga il mezzo di trasporto più utilizzato per recarsi in vacanza, condiziona con la propria presenza ossessiva quasi tutti i luoghi della vita quotidiana ed invade anche quelli deputati al riposo, allo svago e alla diversità. Qualificare un luogo con una proposta ospitale, vuol dire allora proporre anche spazi salvati dall'invasione dell'auto e quindi anche una viabilità locale e siti di pregio dove si possa apprezzare un contatto diverso con la natura”.

## **9. VERIFICHE DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE**

Il territorio dell'azienda Castello di Casole risulta interessata in particolare da due invarianti strutturali individuate dall'implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con DCR 37/2015, e cioè quelle definite come Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio” e Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”.

Nella Invariante II viene infatti riconosciuta la peculiarità di un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di seminativi, pascoli, boschi di sclerofille e latifoglie, ma che non risulta però interessato da dinamiche di intensificazione o di abbandono, in relazione soprattutto allo sviluppo del settore turistico e agriturismo presente nell'area il quale risulta particolarmente interessato dai paesaggi rurali di qualità.

Nella Invariante IV si riconosce come nell'azienda Castello di Casole – nonostante la non estesa consistenza territoriale – siano presenti ben quattro morfotipi diversi, e più precisamente:

- 03. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali, nel quale il paesaggio mostra i segni dell'allargamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente e di un abbandono colturale avanzato, con presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia di ricolonizzazione;
- 04. morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa, dove sussiste ancora un'agricoltura ancora vitale caratterizzata da una contenuta semplificazione paesaggistica e da ridotta diffusione insediativa ed erosione dello spazio rurale;
- 06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia di semplificazione ecologica e paesaggistica, con insediamenti di recente realizzazione;
- 16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina, con frammisti vigneti di dimensione variabile, maglia agraria è medio-fitta e articolata e campi di dimensione contenuta, con diversificazioni significative grazie alla presenza di bosco in formazioni di macchia o lineari.

**Come successivamente illustreremo, a tali morfotipi corrispondono- nell'attuale assetto territoriale dell'azienda Castello di Casole – caratteri insediativi differenti.**

L'odierno aggiornamento del PRP/PMAA non prevede alcun intervento su beni paesaggistici, come definiti dall'art.14 della Disciplina del PIT, si procede comunque ad una verifica rispetto agli obbiettivi ed alle direttive correlate indicate nella Scheda d'ambito 09 Val d'Elsa del piano paesaggistico, in riferimento a quanto stabilito dall'art.13 comma 4<sup>^</sup> della Disciplina.

L'Obiettivo n.1 della scheda intende “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)”

Le direttive correlate all'obiettivo non riconoscono un ruolo al contesto territoriale di cui al presente piano, possono però essere interpretate quale riferimento per il riconoscimento dell'articolato sistema insediativo del territorio dell'azienda Castello di Casole, come si è venuto a configurare durante il corso dell'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato.

E' solo il caso di ricordare che il PRP è il "contenitore" di tre piani attuativi: un Piano Particolareggiato per le trasformazioni edilizie, un Piano di Recupero dell'area dell'aggregato storico del castello di Querceto e un Piano di Miglioramento Agricolo ambientale che contiene il programma di sviluppo agricolo e regola le trasformazioni degli edifici rurali. E' in sostanza un piano "quadro" che persegue il controllo e l'indirizzo unitario di contesti interessati da necessità di trasformazione o valorizzazione differenti, con normative di riferimento diverse e spesso separati interlocutori istituzionali.

E' possibile verificare diverse modalità di stanziamento dell'edificato proprio in relazione ai diversi caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali classificati dal PIT, constatando come sia l'edificato storico che quello di più recente formazione hanno contribuito ad individuare alcune caratteristiche insediative peculiari nel corso dello sviluppo del territorio dell'azienda Castello di Casole.

- Il morfotipo 6 dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, individua due criteri insediativi diversi e corrisponde al sistema che si organizza in realtà sullo spartiacque che separa la valle del fiume Elsa da quella del fosso Senna. Il primo è costituito dalla viabilità di crinale che unisce il Castello di Querceto con l'ambito delle Cetene e si sviluppa tra la quota dei 330 e dei 265 m s.l.m. – rappresentate dai terminali del Castello e di Cetena Rossa - con le altre strutture insediative che risultano "appese" alla viabilità dorsale. Il secondo si localizza intorno al Castello di Querceto, e non poteva essere altrimenti vista la caratteristica di emergenza urbanistico-architettonica che gode nell'area, dove sono organizzati una serie di insediamenti che da quello traggono riferimento e qualità insediativa: i casali de La Casa, Case S.Giuseppe, Sant'Antonio, Case Mendini, il previsto insediamento de La Miniera, risultano tutti connessi ed agganciati a corona intorno al complesso castellare, posti in una fascia quotata compresa tra i 270 ed i 310 m s.l.m.. In questo secondo sistema insediativo il

PMAA colloca tre Unità tecnico economiche (UTE) con le proprie attrezzature operative e di presidio denominate "Fonte del Prunaccio", "La Miniera" e "I Borratelli".

- Il morfotipo 3, definito quale morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali, si caratterizza per una relazione impostata tra aggregazioni distribuite lungo la sezione di valle specialmente nella direzione ovest-est, a monte in situazione di poggio o comunque di dominanza e più in basso presso il fosso Senna, in mezza costa o in fondo valle. Sono perciò riconoscibili a monte - tra i 250 ed i 340 m s.l.m. - i complessi di S.Caterina, Monterotondo, Poggio Corona, Tre Querce, Il Campino, Vermignano e S.Isidoro; verso la valle del fosso Senna insistono invece S.Tommaso, S.Damiano, S.Pietro, Poggio Marino e la Fornace di Poggio Marino, i quali occupano una fascia altimetrica compresa tra i 240 ed i 300 m s.l.m.. In tale fascia altimetrica in appartenenza al sistema insediativo definito, ilPRP/PMAA colloca quattro UTE dotate di proprie attrezzature operative e di presidio, denominate "I Fondi", "La Vallecola", "Il Campino" e "San Pietro".
- Il morfotipo 4 dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa, vede tre soli casali Pietti, Pastorecci e Cilena, questi ultimi due particolarmente isolati, occupare una fascia altimetrica compresa tra i 310 ed i 370 m s.l.m.. Il PRP/PMAA individua due UTE da collocarsi nel definito sistema insediativo, denominate "Le Balze" ed "I Laterizi" entrambe dotate di proprie attrezzature operative e di presidio.
- Il morfotipo 16, definito come del seminativo e oliveto prevalenti di collina, è caratterizzato dalla presenza del massiccio calcareo di Mensano e quindi da quote altimetriche più alte; anche in questo caso si può riconoscere uno specifico criterio insediativo a doppia matrice, costituito da un sistema stanziatosi sul crinale che prosegue verso Mensano al quale appartengono i complessi di Le Macie (400 m s.l.m.), Campo al Doccio (380 m s.l.m.) e S.Lucia (400 m s.l.m.), e da un sistema che si snoda agganciato alla SP n.28 che, salendo in direzione di Mensano, riconosce i complessi di S.Gaetano (364 m s.l.m.), Baronciole (381 m s.l.m.), Escaiole (432 m s.l.m.) e Pulcinello (440 m s.l.m.). All'interno del sistema insediativo - in prossimità della SP n.28 - il PRP/PMAA colloca tre UTE con le proprie attrezzature operative e di presidio, denominate "Iris del lavatoio", "San Francesco" e "Poggio Alto".

Lo stesso Mensano genera infine - ma siamo all'esterno del territorio dell'azienda Castello di Casole - lo stesso fenomeno insediativo riconosciuto per il Castello di Querceto, soprattutto nell'area del versante nord-ovest del centro.

L'Obiettivo n.2 individuato nella scheda riguarda la tutela e la salvaguardia degli "elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche."

Il territorio dell'azienda Castello di Casole non presenta particolari emergenze di formazioni erosive o geomorfologiche di rilievo appartenendo ad un'area morfologica collinare cui corrispondono gli "affioramenti delle formazioni argillososabbiose neogeniche e a quelle dei flysch appartenenti al Complesso alloctono Ligure"<sup>1</sup>, infatti le uniche formazioni di calanchi vengono riconosciute sulla piccola dorsale compresa tra Mensano e Monteguidi e cioè in un'area eccentrica rispetto al perimetro del presente piano.

L'Obiettivo n.3 intende "Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche 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".

Le direttive correlate che possono essere considerate attinenti al territorio dell'azienda Castello di Casole sono costituite da azioni che vengono affrontate in buona sostanza all'interno del presente piano.

Escludendo la direttiva 3.1 – riguardante i centri storici con valore strategico nei confronti della via Francigena – poiché il territorio di Casole d'Elsa ne risulta certamente eccentrico, la direttiva 3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria - è in realtà alla base di tutta l'organizzazione operativa e attuativa del PRP, con particolare riferimento alla componente PdR ed a quella rappresentata dal PRP/PMAA: le azioni intraprese infatti

---

(1) "Relazione geologico-tecnica di supporto alla variante 3 al Piano Strutturale comunale", geol. Mauro Cartocci, pag.3

tendono a consentire da una parte il mantenimento di una peculiarità locale che conforti e promuova il sistema turistico ricettivo, dall'altra la realizzazione di una opportuna filiera produttiva che favorisca e sostenga il riutilizzo locale delle risorse e dei prodotti aziendali.

La direttiva 3.4 recita: "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".

E' necessario a questo punto effettuare una riflessione sulle caratteristiche del modello territoriale a cui appartiene l'ambito dell'azienda Castello di Casole.

La presenza della traversa maremmana (ex SS 541 ora SR 541) che lambisce il territorio di Casole d'Elsa in direzione nord-sud non rappresenta l'elemento strutturale storico di riferimento per il nostro ambito territoriale.

Il ruolo portante della traversa maremmana si è accentuato solo successivamente al 1867, grazie alla dichiarazione del suo valore provinciale effettuata con Regio Decreto (RD n.3634 del 28 febbraio 1867, "Regio Decreto con il quale sono dichiarate provinciali alcune strade scorrenti nella provincia di Siena").

Il modello territoriale almeno sino al 1840 era orizzontato in direzione est-ovest, come testimonia l'esistenza della strada postale n.35 (Carta Postale del Regno d'Italia, 1840, rif. G.B. Pineider – Firenze), in parte corrispondente all'attuale SP 73, che da Siena giungeva a Massa Marittima attraversando i territori di Sovicille, Chiusdino e Pontieri.

Il percorso di strutturazione territoriale del nostro ambito - ancorché secondario in termini di area vasta - come risulta ancora ben evidente nei catasti leopoldini del 1820, era anch'esso posto in direzione est-ovest e proveniva da Siena attraverso Pieviscola sino a giungere a Mensano (i cui cittadini godevano sin dal 1277 il privilegio di cittadini senesi<sup>2</sup>) e da qui si diramava per Casole e Radicandoli.

---

<sup>2</sup> Repetti E. "Dizionario geografico fisico storico della Toscana", Firenze 1832-1845, pag.192

Ora appare evidente nel nostro ambito il ruolo gerarchico costituito dal centro di Mensano e delle infrastrutture che da questo si diramano.

L'edificato rurale in rari casi presidia i percorsi, e ciò avviene solo in occasione di cambi direzione dei tracciati, di incroci o a causa della stretta connessione tra edificato e infrastruttura, come nel caso di Osteria o di Molino d'Elsa.

L'edificato rurale perciò risulta metaforicamente "appeso" al percorso principale attraverso delle aste di collegamento dedicate.

La ovvia caratteristica dei percorsi, sia di quelli principali che di quelli secondari, è quella di porsi in prossimità se non sull'apice dei crinali, e tale è anche il principio insediativo dei casali che su quelli si attestano.

L'azione costante del PRP - confermata anche dal presente piano - è certamente quella di mantenere in essere la riconoscibilità del sistema insediativo storico che, sia per i nuclei che per le case sparse, propone localizzazioni di crinale in adiacenza alla rete dell'antica viabilità che è permasta anche come sistema primario di connessione e distribuzione. Ciò garantisce evidentemente sia l'intervisibilità tra le preesistenze storicizzate quanto la libera visuale dei quadri panoramici.

La direttiva 3.5 intende "riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione culturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio", è questa è una delle azioni specifiche proposte dal presente piano, che opera attraverso i seguenti criteri:

1. configurazione di una struttura aziendale diversificata per obiettivi e mercati agronomici attraverso l'individuazione di 17 UTE;
2. alcune UTE sono indirizzate a valorizzare le colture agromiche locali attraverso la ricomposizione del mosaico agrario originario (anni '50), per implementare soprattutto i consumi interni al collegato complesso sistema turisti-ricettivo-residenziale;
3. altre UTE introducono colture innovative in coerenza con le linee guida ed i mercati individuati dagli studi ministeriali di settore;
4. ulteriori UTE ricostruiscono grazie alle preesistenze i ruoli di presidio rurale del territorio aziendale.

5. l'eliminazione della concentrazione dei nuovi volumi previsti dal PRP/PMAA vigente al fine di ridurre la formazione di criticità paesaggistiche.

Con tutto ciò rispondendo anche alla direttiva 3.8, sul perseguimento della migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica evitando i "fuori scala" e le interferenze visive con le linee di crinale.

Riguardo alla direttiva 3.9 sul "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", non si può che riconoscere che questa è una caratteristica primaria per un sistema turistico-ricettivo diffuso e diversificato quale quello dell'azienda Castello di Casole.

## **10. VERIFICHE DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE**

Il nuovo PTC della Provincia di Siena approvato con DCP 124/2011, forse anche in virtù dei suoi autori, si presenta come un atto di pianificazione esemplarmente configurato sui principi caratterizzanti la stagione di completo rinnovamento della legislazione regionale e dei suoi indirizzi.

Una stagione che, com'è noto, si è molto ispirata al rinnovato titolo V della Costituzione, interpretandone in particolare il principio di *sussidiarietà* come base per le attività di *co-pianificazione* e *concertazione*, ed il principio di *differenziazione* come *primato degli statuti locali* ma all'interno dell'ambito della *ragionevolezza*.

I migliori piani, scaturiti in questo periodo, si sono dunque basati sui presupposti di giustizia distributiva, chiarezza e trasparenza procedurale e amministrativa, promozione delle azioni di governance.

Dal classico sistema autoritativo si viene dunque a configurare un network di tipo pubblico-privato, allo strumento decisionale regolato dal voto a maggioranza si sostituisce l'attività di negoziazione/deliberazione regolata dal "mutuo aggiustamento partigiano a base argomentativa", il quale non produce direttamente un atto

amministrativo bensì un contratto/patto bilaterale, con uno stile decisionale dunque di tipo interattivo e non sinottico.<sup>3</sup>

Le azioni promosse dal PTCP sono confrontate con quelle programmate dal PRP/PMAA secondo la seguente tabella.

### Tabella di raffronto

<b>Obiettivi e Azioni del PTCP (NTA)</b>	<b>Riferimenti agli Obiettivi e Azioni del PRP</b>
<p>10.5.3 La rete ecologica</p> <p>1. Strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità, la rete ecologica deve essere contenuta negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, e può essere connotata quale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- rete ecologica specifica quale sistema di conservazione e collegamento tra habitat di diverse specie animali e vegetali autoctone;</li><li>- rete gestionale di parchi, aree protette, riserve;</li><li>- rete di ricomposizione della frammentazione ambientale e paesistica, per la manutenzione, il ripristino e la ricostruzione di componenti, ambiti, elementi dispersi, frammentati, degradati, per lo più aggrediti dalla crescita insediativa;</li><li>- rete ecologica ecosistemica diffusa, applicata a porzioni vaste e in genere all'intero territorio rurale al quale si affida la capacità di funzionare quale ambito paesistico</li></ul>	<p>QC PRP 2018</p> <p>Tav. A02 Interpretazioni del paesaggio I</p> <p>Tav. A03 Interpretazioni del paesaggio II</p>

---

(3) Massimo Morisi, "Partecipazione e governo del territorio. Alcune premesse teoriche", sta in Opere, rivista toscana di architettura n.16, anno V, marzo 2007, Edizioni della Meridiana, Firenze, pagg.49- 53.

<p>ambientale.</p> <p>13.4 Indirizzi, criteri e metodi (...)</p> <p>11. Ogni intervento per la conservazione, la costruzione, l'evoluzione, la trasformazione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si riferisce ai principi della tutela e della conservazione attiva che contemplano due diversi gradi di trasformabilità: nella tutela è escluso ogni tipo di intervento che modifica, anche se in minima parte, l'integrità paesaggistica e ambientale del "bene" individuato e oggetto di tutela; nella conservazione attiva sono ammesse le trasformazioni coerenti con la natura del bene individuato, purché sia garantito il suo permanere e la sua prestazione;</li> <li>- trascende dagli interessi dei singoli individui o delle singole categorie;</li> <li>- non può essere progettato con un approccio settoriale ed esclusivo, ma nella sua complessità ambientale, ecologica e paesaggistica;</li> <li>- non si basa su regole progettuali precostituite, ma, piuttosto, su regole da desumere attentamente dalla conoscenza di "quel" paesaggio;</li> <li>- <u>non può essere considerato solo nella sua fase conclusiva progettuale ma essere valutato e monitorato nel tempo in modo da conoscere, comprendere e governare le trasformazioni indotte dall'intervento stesso;</u></li> <li>- garantisce il corretto funzionamento del paesaggio sotto i suoi molteplici aspetti;</li> <li>- assicura i processi di riproduzione del paesaggio stesso e pertanto contrastare i processi di degrado;</li> <li>- garantisce la salvaguardia della la diversità dei paesaggi, la loro ricchezza, bloccando ogni processo di banalizzazione, semplificazione e omologazione;</li> <li>- considera lo spazio aperto, a prescindere dal suo uso del suolo, non come un vuoto, ma come valore, contenitore di</li> </ul>	<p><b>QC PRP 2018</b></p> <p>Tav. A02 Interpretazioni del paesaggio I</p> <p>Tav. A03 Interpretazioni del paesaggio II</p> <p>Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino</p> <p>Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura</p> <p>Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A07 - Caratteri tipologici</p> <p>Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio</p> <p>Tav. A09 - Caratteri insediativi, invariati e funzioni</p> <p>Tav. A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti, comunque non oggetto di trasformazione, ai sensi dell'art. 9 comma 6<sup>^</sup> del DPGR 5/R 2007</p> <p>Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954</p> <p>Documento - Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina</p> <p>Tav. A12 Aree in sottrazione alla caccia programmata</p> <p>Tav. A13 Rappresentazioni del sistema infrastrutturale dagli strumenti della pianificazione</p> <p><b>Progetto PRP</b></p> <p><i>Valutazione integrata (2009)</i></p>
---	---

<p>risorse, e spazio fisico in cui avvengono le stesse relazioni paesaggistiche;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizza e crea luoghi di vita per le comunità umane, e proteggere e riqualificare gli habitat delle specie animali e vegetali in un'ottica di sviluppo sostenibile;</li> <li>- garantisce la continuità dei processi di trasformazione tra passato, presente e futuro, mettendo continuamente l'uomo in relazione con la storia dei luoghi, come "appoggio" per la creazione dei paesaggi di domani.</li> </ul> <p>13.5 La valutazione delle trasformazioni spaziali (...)</p> <p>2. La valutazione delle trasformazioni avviene attraverso la comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello post-intervento. In detta comparazione è compresa la verifica del raggiungimento degli obiettivi di qualità posti dal PIT/PPR e dal presente PTCP, dai quali estrarre appositi indicatori come stabilito dal precedente art. 13.4.</p> <p>In ogni modo gli interventi di trasformazione non provocano alterazioni al paesaggio e non sono concepiti come situazioni da "nascondere" entro il paesaggio ma piuttosto come opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità. Nella valutazione si deve inoltre tenere conto degli effetti sia diretti e sia indiretti ad ampio raggio, sia indotti, ovvero le ripercussioni nel tempo del nuovo intervento.</p> <p>13.6 Le azioni di tutela e di conservazione attiva (...)</p> <p>2. Il presente PTCP stabilisce e indica quali contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo garanti della tutela attiva del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione tra le diverse politiche settoriali che generano processi di trasformazione del paesaggio (le politiche agricole, produttive, infrastrutturali, insediative, e</li> </ul>	<p>Documento di Bilancio e programmazione strategica</p> <p><b>Progetto PRP</b></p> <p><i>Valutazione integrata (2009)</i></p> <p>Documento di Bilancio e programmazione strategica (2011)</p> <p>Monitoraggio (2013)</p> <p>Monitoraggio (2015)</p> <p>assoggettabilità a VAS (2018)</p>
--	---

<p>di competizione economica complessiva del territorio e le politiche di salvaguardia ambientale, storico-culturale e paesaggistica);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sperimentazione di iniziative innovative finalizzate all'offerta di servizi culturali e ricreativi, che perseguano il duplice obiettivo della sostenibilità socioeconomica e di quella culturale-ambientale attraverso la rivalutazione e valorizzazione integrata del patrimonio ambientale, storico-culturale e paesaggistico proprio del territorio;</li> <li>- la promozione di politiche innovative con il supporto di investimenti provenienti dai diversi canali finanziari settoriali, da reperirsi anch'essi secondo logiche di integrazione intersettoriale.</li> </ul> <p>13.7 Gli approcci progettuali (...)</p> <p>2. I diversi approcci progettuali riferiscono dei rapporti stabiliti fra l'intervento e il paesaggio, che possono essere identificati in integrazione, sostituzione, sovrapposizione e inserimento, mascheramento e occultamento.</p> <p>3. L'integrazione si ottiene se gli interventi non confliggono e non interferiscono, anche qualora si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione. L'integrazione si ottiene anche utilizzando elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti. L'uso, invece, di elementi tradizionali non più attuali porta a mimesi falsate, con effetti dannosi di "vernacularismo".</p> <p>4. La sostituzione porta alla perdita del paesaggio preesistente e alla creazione di nuovo paesaggio. Sono sostituzioni gli interventi di riordino fondiario, le trasformazioni fra coltivi, l'edificazione di aree agricole.</p>	<p>PRP 2018</p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento al Capo VI del Titolo II, ed al Capo I del Titolo III)</p>
---	---

<p>5. Le sovrapposizioni e gli inserimenti si ottengono tramite nuova edificazione puntuale che copra parzialmente paesaggi esistenti o che vi si inserisca instaurando nuovi rapporti, fino alla dominanza e alla nuova riconoscibilità, con soluzioni intermedie che comunque lasciano “vedere” l’intervento. Si creano nuovi paesaggi, ove il nuovo elemento introdotto viene percepito di più e prima del contesto, e dunque domina (ove la sua percezione è assoluta) oppure si evidenzia (se instaura un rapporto gerarchico ma armonico con l’insieme).</p> <p>6. Il mascheramento e l’occultamento possono essere tecniche con effetti positivi se intrinsecamente legati alla natura e funzione dell’intervento e se non intervengono a posteriori come “rimedio” per il mancato o scorretto inserimento.</p> <p>7. Il presente PTCP orienta la progettazione pubblica e privata verso l’integrazione e la coerenza, con corrette relazioni fra forma e funzione, e fra esistente e nuovo.</p> <p>8. Gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo o i Regolamenti Comunali specificano le componenti del paesaggio e gli elementi del progetto da considerare, in riferimento a quanto stabilito dal presente PTCP, per i piani e i progetti – pubblici e privati - ai fini della loro approvazione, indicando le elaborazioni grafiche, fotografiche e scritte da integrare ai contenuti dei suddetti piani e progetti per dimostrare la scelta progettuale quale la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l’approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti.</p> <p>13.8 Le emergenze del paesaggio</p> <p>1. Il presente PTCP individua le emergenze del paesaggio, che corrispondono a quei caratteri strutturali che conferiscono riconoscibilità, identità, unicità e originalità</p>	<p>QC PRP 2018</p> <p>Tav. A02 Interpretazioni del paesaggio I</p>
---	--

<p>ai luoghi a cui appartengono e come tali riconosciute Invarianti Strutturali dal precedente art. 9 della presente Disciplina.</p> <p>2. Le emergenze del paesaggio sono rappresentate nella Carta della struttura, nella Carta dei caratteri visuali, immagini e iconemi e luoghi del paesaggio senese, nel Censimento dei geositi e pedositi, nelle Carte dei beni paesaggistici e dei Beni di interesse paesaggistico, del presente PTCP.</p> <p>3. Le elaborazioni del PTCP sopra richiamate sono approfondite negli strumenti della pianificazione comunale e negli atti di governo comunali.</p> <p>4. I piani sopra richiamati normano le emergenze di paesaggio specificatamente, verificando la coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP e perseguendone la tutela. In tal modo si garantiscono la permanenza, la riproducibilità e il ruolo delle emergenze paesaggistiche individuate, che non possono essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado o danno irreversibile anche parziale.</p> <p>5. Per tutela delle emergenze si intendono il mantenimento e se possibile l'innalzamento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali.</p> <p>6. Gli obiettivi di cui al comma precedente può possono essere raggiunti attivamente tramite pratiche agricole che, in tal caso, possono usufruire di incentivi economici, stabiliti nelle politiche territoriali o di settore dalla Provincia e dai Comuni singoli o aggregati. Viceversa, in riferimento ai casi di degrado o danno alle emergenze, i soggetti testé citati approvano una regolamentazione comune per la definizione e l'applicazione di idonee sanzioni, secondo competenze.</p> <p>13.11 Tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla viabilità</p>	<p>Tav. A03 Interpretazioni del paesaggio II</p> <p>Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino</p> <p>Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura</p> <p>Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A07 - Caratteri tipologici</p> <p>Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio</p> <p>Tav. A09 - Caratteri insediativi, invarianti e funzioni</p> <p>Tav. A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti, comunque non oggetto di trasformazione, ai sensi dell art. 9 comma 6^ del DPGR 5/R 2007</p> <p>Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954</p> <p>Documento - Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina</p> <p><u>PRP 2018</u></p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento ai Capi II, III e VI del Titolo II, ed al Capo II del Titolo III)</p> <p>QC PRP 2018</p>
---	---

<p>1. Il presente piano indica la percezione visiva quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico, e a tal fine contiene una specifica carta della visualità, attinente il livello provinciale.</p> <p>2. Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali, i programmi, i piani, i progetti pubblici privati, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione, considerano la visualità e la panoramicità quale prestazione paesaggistica da tutelare e valorizzare e individuano pertanto i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio.</p> <p>3. In particolare sono tutelati luoghi, punti di vista, ecc... grazie ai quali si stabiliscono le principali relazioni visive fra la collettività e le emergenze paesaggistiche.</p> <p>13.13 Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) (...)</p> <p>7. Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree.</p> <p>8. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio</p>	<p>Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino</p> <p>Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura</p> <p>Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio</p> <p><b>QC PRP 2018</b></p> <p>Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino (Tavole Catasto Generale Toscano del Comune di Casole d'Elsa: Sezione F maggio 1820; Sezione R giugno 1820, Sezione DD maggio 1820, Sezione Q maggio 1820; Comune di Radicondoli: Sezione A maggio 1820)</p> <p>Tav. A06 Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A07 - Caratteri tipologici</p> <p>Tav. A08 Caratteri percettivi del paesaggio</p>
--	--

<p>di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.</p> <p>9. In tali aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;</li> <li>- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa dagli atti di governo comunali con rinvio a PAPMAA fermo restando che il predetto PAPMAA deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione.</li> </ul> <p>10. Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.</p> <p>11. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.</p> <p>12. Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli</p>	<p>Tav. A09 - Caratteri insediativi, invarianti e funzioni</p> <p>Tav. A10 Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti, comunque non oggetto di trasformazione, ai sensi dell' art. 9 comma 6<sup>^</sup> del DPGR 5/R 2007</p> <p>Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954</p> <p><u>PRP 2018</u></p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento ai Capi III, V e VI del Titolo II, ed al Capo III del Titolo III)</p>
---	--

<p>spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;</p> <p>13. Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del reticolo (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),</p> <p>14. L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.</p> <p>15. Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi</p>	
--	--



<p>delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione-congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi.</p> <p>5. In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili.</p> <p>6. Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico. Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologicoambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);</li> <li>- è fondamentale il disegno degli spazi aperti;</li> <li>- nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;</li> <li>- qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora</li> </ul>	<p>Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino</p> <p>Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura</p> <p>Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A07 - Caratteri tipologici</p> <p>Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio</p> <p>Tav. A09 - Caratteri insediativi, invariati e funzioni</p> <p>Tav. A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti, comunque non oggetto di trasformazione, ai sensi dell'art. 9 comma 6<sup>a</sup> del DPGR 5/R 2007</p> <p>Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954</p> <p>Documento - Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina</p> <p>Tav. A13 Rappresentazioni del sistema infrastrutturale dagli strumenti della pianificazione</p> <p><b>PRP 2018</b></p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento ai Capi II, III e VI del Titolo II, ed al Capo II del Titolo III)</p> <p><b>PRP 2018</b></p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento ai Capi II, IV, V e VI del Titolo II, Titolo III)</p>
--	--

<p>utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrato purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;</li><li>- in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;</li><li>- i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;</li><li>- i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati</li></ul>	
--	--

<p>per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;</li> <li>- è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.</li> </ul> <p>13.18 Strade bianche e viabilità minore</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Le strade bianche e la viabilità minore dei paesaggi agrari e forestali costituiscono risorsa paesaggistica in quanto parte integrante della struttura del paesaggio.</u></li> <li>2. <u>La viabilità minore costituisce matrice del paesaggio antropico.</u></li> <li>3. Le strade bianche (censite dalla Provincia e dalle Amministrazioni Comunali) e la viabilità minore (rilevata dagli strumenti della pianificazione o dagli atti di governo comunali) permettono la fruizione del paesaggio libera, a misura d'uomo, e contribuiscono al governo delle trasformazioni del paesaggio. Pertanto se ne devono dettare condizioni e regole, che inducano correttezza delle trasformazioni e impediscano la perdita di questa specifica risorsa.</li> <li>4. Il presente PTCP contiene il censimento delle strade</li> </ol>	<p>QC PRP 2018 Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino (Tavole Catasto Generale Toscano del Comune di Casole d'Elsa: Sezione F maggio 1820; Sezione R giugno 1820, Sezione DD maggio 1820, Sezione Q maggio 1820; Comune di Radicondoli: Sezione A maggio 1820)</p>
--	--

<p>bianche alla data di adozione del Piano medesimo. Detto censimento deve essere considerato la base per la progressiva implementazione, a cura della Provincia e dei Comuni, del patrimonio costituito dall'intera consistenza delle strade bianche. I Comuni implementano il censimento secondo le modalità stabilite dalla Provincia, e concertano con la medesima le regole per la loro manutenzione e per gli eventuali adeguamenti, e l'individuazione di quelle che non possono in alcun modo essere alterate.</p> <p>5. Il presente PTCP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ritiene incoerenti con il contesto paesaggistico le asfaltature delle strade bianche e della viabilità minore con asfalto e bitume tradizionale;</li> <li>- permette che nei tratti particolarmente impervi, per tratti da rendere più sicuri in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte, nonché in prossimità dei nuclei abitati, siano utilizzate terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato purché consistenza e colore siano coerenti al contesto paesaggistico;</li> <li>- in riferimento a condizioni di rischio riferite a presenza umana, ove le terre stabilizzate non siano garanti di sicurezza, possono essere ammessi materiali diversi, tranne l'asfalto con bitume tradizionale, purché garanti del medesimo risultato sia dal punto di vista della protezione ambientale del contesto (esempio scorrimento vs trattenimento delle acque) che dal punto di vista paesaggistico;</li> <li>- tutela e promuove la conservazione dei manufatti di arredo (lavatoi, fontanili, pozzi, muretti, elementi arborei, siepi) che conferiscono identità e riconoscibilità ai luoghi che vengono percepiti nell'essere attraversati dal reticolo delle strade bianche e della viabilità minore, e garantiscono la continuità fisica dei percorsi e l'accessibilità;</li> <li>- promuove il ripristino della continuità dove interrotta, e la</li> </ul>	<p>Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi</p> <p>Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio</p> <p>Tav.A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti, comunque non oggetto di trasformazione, ai sensi dell art. 9 comma 6<sup>^</sup> del DPGR 5/R 2007</p> <p>PRP 2018</p> <p>Norme tecniche di attuazione (con particolare riferimento al Capo V del Titolo II)</p>
---	---

riqualificazione integrata al progetto di greenways.

6. Le strade bianche e il sistema della viabilità minore sono componente strutturale del sistema delle reti ecologiche alle varie scale.

#### 13.24 Aree agricole

1. In tutti i paesaggi caratterizzati dalla attività agricola deve essere salvaguardata e tutelata la tessitura agraria presente in quanto emergenza paesaggistica per i suoi molteplici ruoli paesaggistici (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile).

(...)

6. Nei paesaggi a funzione agraria sono stabiliti:

- la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, dalle colture promiscue, dal seminativo vitato, dai tessuti agrari con prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto a corona o comunque in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, poderi) o sui crinali e sulle zone cacuminali (esempio paesaggio delle Crete); dai tessuti agrari con colture miste posti nei ripiani travertinosi, dalle insulae coltivate all'interno delle aree boscate; da seminativi e pascoli a campi chiusi, da prati pascolo con alberi isolati, da pascoli e arbusteti posti sui crinali; dai tessuti agrari di pianura e di fondovalle costituiti da un disegno di paesaggio che presenta essenzialmente inalterata la struttura della bonifica, sia essa di impianto geometrico (generalmente riferibile all'Ottocento) o a mosaico (riconducibile a prima dell'Ottocento o direttamente influenzate dalla morfologia del territorio);
- la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o

<p>comunque visibili dalla viabilità;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la conservazione e la tutela degli alberi isolati;</li><li>- il mantenimento della vegetazione spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. vinchi, giunchi, canneti, etc.), la viabilità sia principale che campestre, il limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, (rovi, rosa canina, salici, così come bulbose - giaggioli, iris);</li></ul> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre.</li><li>- la conservazione e la tutela dei diversi equilibri ecologici e paesaggistici legati alle aree soggette ad erosione (calanchi, biancane e balze). Per il raggiungimento di tale obiettivo le coltivazioni agricole dovranno lasciare libera una opportuna fascia di rispetto in prossimità delle aree soggette ad erosione in modo da evitare pressioni antropiche.</li></ul> <p>7. Il presente PTCP stabilisce i seguenti limiti, finalizzati a quanto contenuto nel presente articolo per la tutela e la valorizzazione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare l'accorpamento dei campi coltivati;</li><li>- impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare ad delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).</li></ul> <p>Generalmente sono consigliate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- controllare l'inserimento di specie arboree ed arbustive sia a fini ornamentali che per opere di consolidamento.</li></ul> <p>L'introduzione della vegetazione arborea e arbustiva in</p>	
---	--

<p>genere nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone e coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche quali ad esempio il cipresso dell'Arizona, thuje o specie simili. Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (<i>Cupressus sempervirens</i>), in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate. In ogni caso la creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature, ad esempio per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi, in particolare se costituiti da alberi di prima grandezza, devono essere attentamente progettati e valutati anche sotto l'aspetto della visibilità, in modo da comprendere se le piante, raggiunta la propria maturità e quindi la massima altezza, non obliterano la visibilità dei luoghi, o interrompano le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità - o luoghi comunque fruiti dalla collettività - e il paesaggio circostante;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle;</li><li>- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducono modelli urbani nelle tessiture rurali;</li><li>- evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompono l'ordinato rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti" - prevenire e impedire i processi di frammentazione paesistica;</li><li>- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino ecologico - ambientale e funzionale attraverso la dotazione di equipaggiamento vegetale (poggiante sulla struttura</li></ul>	
---	--



<p>vietato l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di vernacularismo. Dovrebbe essere prescritta la piena consonanza fra funzione e forma, vietando l'uso posticcio dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale. Per gli annessi e i manufatti in genere sarà preferito il legno, anche come componente della “filiera corta” della coltivazione del bosco. Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica.</p>	
---	--

## **11. L'ARTICOLATO NORMATIVO DEL PS 2012.**

Nel PS approvato con DCC 29/2012 (in adempimento del verbale della conferenza paritetica interistituzionale tenutasi nei giorni 14.02.2012 e 28.02.2012) gli obiettivi prestazionali del Sistema Ambientale sono indicati all'art. 29: nell'intento di mantenere la “conservazione della varietà dei paesaggi e della bio-diversità, la ricostruzione della continuità biologica degli ecosistemi naturali attraverso la protezione di corridoi naturali, la tutela dei suoli produttivi per gli usi agricoli, la facilità di accesso nelle aree naturali” si individuano come aree con esclusiva o prevalente funzione agricola – ai fini dell'applicazione del Titolo IV Capo III della LR n.1/2005<sup>4</sup> - quelle coincidenti con i sottosistemi ambientali V1, V2 e V4.

L'articolazione dei sottosistemi è esplicitata all'art. 31 che individua:

*“V1: I serbatoi di naturalità, disaggregati nei seguenti ambiti:*

*V1.1: La Montagnola*

*V1.2: Berignone*

*V1.3: La Selva*

---

(4) Il PS del comune di Casole d'Elsa non è ancora stato adeguato alla LR n.65/2014.

V2: *I serbatoi di ruralità*

V3: *I corridoi di naturalità*

V4: *La maglia ecologica*

V5: *I capisaldi del verde urbano*".

Per quanto concerne i serbatoi di ruralità, l'art. 36 dispone al 1° comma come in queste aree si debba *“provvedere alla difesa della risorsa del suolo quale fattore della produzione agricola e dovranno in generale essere favoriti interventi tesi alla riqualificazione delle aree agricole attraverso la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento e ripristino delle presenze vegetazionali significative ed il recupero dell'edilizia rurale esistente”*.

Gli specifici obiettivi prestazionali del sottosistema sono considerati al 2° comma e così declinati:

- “- la riqualificazione delle aree agricole;*
- la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;*
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;*
- la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi;*
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);*
- il mantenimento e il recupero delle condizioni di fruibilità con garanzia di accesso alla rete della viabilità minore (strade vicinali e poderali, sentieri, percorsi, etc.);*
- l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre e venatorio, del piccolo artigianato”*.

Il 3° comma ammette la residenza tra le funzioni compatibili al raggiungimento degli obiettivi del sottosistema.

All'art. 37 i corridoi di naturalità sono definiti come *“la grande maglia di stabilità ecologica rappresentata dai principali corsi d'acqua e dal loro immediato contesto naturale”* che svolge la funzione di *“garantire agli organismi la possibilità di interscambio genetico, assicurando maggiori probabilità di sopravvivenza all'impatto della civilizzazione e la stabilità all'intera biosfera con vantaggi diretti ed indiretti anche per le attività umane”*.

Gli obiettivi prestazionali del sottosistema sono così definiti:

- “- *il recupero e la tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti;*
- *il mantenimento e il ripristino delle specie vegetali autoctone e delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);*
- *la gestione differenziata delle formazioni boscate ripariali”.*

Il 3° comma esplicita che in tali ambiti non è ammessa alcuna nuova edificazione.

L'art. 38 definisce la maglia ecologica come quell'insieme di biocorridoi cioè quegli “*elementi lineari di naturalità che, interconnettendo e prolungando attraverso il territorio comunale i corridoi di naturalità e collegandoli in una vera e propria rete, garantiscono lo scambio dell'informazione genetica fra gli organismi viventi e la funzionalità biologica degli ecosistemi”.*

Anche qui al 2° comma sono elencati gli obiettivi prestazionali specifici:

- “- *la riqualificazione delle aree agricole;*
- *la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;*
- *il recupero e la tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti;*
- *il mantenimento e il ripristino delle specie vegetali autoctone;*
- *la gestione differenziata delle formazioni boscate;*
- *il recupero e il ripristino della continuità biologica mediante la salvaguardia e ricostituzione di bio-corridoi attraversanti aree produttive ed insediative;*
- *il recupero di cave dismesse (attraverso opere di rinaturalizzazione);*
- *il recupero di situazioni a rischio erosivo attraverso interventi di ingegneria naturalistica;*
- *la tutela delle aree calanchive”.*

Il 3° comma ammette la residenza tra le funzioni compatibili al raggiungimento degli obiettivi del sottosistema.

Specifici per l'area di Querceto sono gli indirizzi di cui all'art. Art. 84 “area problema 3.3: Querceto”.

Il 1° comma definisce i caratteri generali dell'ambito territoriale: *“L'area comprende il castello di Querceto composto dalla villa e da alcuni edifici rurali, il complesso di Monterotondo ed un ampio ambito contraddistinto da una serie di insediamenti rurali disposti lungo i percorsi “interni” fra la Traversa Maremmana e la Strada Provinciale delle Galleraie verso Mensano. L'area è direttamente accessibile dalla Statale traversa Maremmana ed è caratterizzata da un alto valore ambientale, con colline boscate attraversate dal fosso La Senna, e dalla presenza della importante struttura architettonica rappresentata dal castello; in generale anche tutti i nuclei rurali occupano una posizione speciale e di pregio, spesso panoramica”.*

Il 4° comma individua infine gli indirizzi ambientali e paesaggistici cui dovranno conformarsi i nuovi insediamenti previsti:

- “a) dovranno essere limitate le infiltrazioni di sostanze inquinanti, prevedendo opere ed impianti atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde;*
- b) all'interno del perimetro di pertinenza paesistica dell'aggregato di Querceto dovrà essere verificata la compatibilità con gli elementi di pregio del sistema insediativo;*
- c) dovrà inoltre essere verificata la compatibilità con la tutela delle emergenze del paesaggio agrario rilevate - tessitura agraria a maglia fitta e media -;*
- d) non sarà consentita la modifica dell'assetto delle aree boscate così come rappresentate nelle tavole d4 - La struttura territoriale - allegate al Piano Strutturale. Gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (boschi), come evidenziato dalla cartografia del Regolamento Urbanistico.”*

Il Titolo VI del PS afferisce allo Statuto dei luoghi che non è inteso come l'ambito di trattazione delle prestazioni e della negoziabilità delle invariante strutturali bensì rappresenta l'esposizione tassonomica degli interventi previsti e consentiti (dal RU) sul PEE e sugli spazi aperti a questo pertinenti.

Le norme presenti giungono ad un livello di estremo dettaglio (vedi ad es. artt. 68 e 69) ma senza fornire una tipizzazione locale od il riconoscimento di caratteri precipi dei luoghi ( i valori).

Al 4° comma dell'art.64 si procede alla suddivisione il territorio in aree così distinte:

- **cs** - aree da sottoporre ad interventi di conservazione

- **rq** - aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione
- **tr** - aree da sottoporre ad interventi di trasformazione
- **re** - edifici e spazi aperti da sottoporre ad interventi di restauro.

Al successivo 5° comma si afferma che le parti di territorio (edifici e spazi aperti) che non risultassero inserite in nessuna delle aree prima elencate, sono da sottoporre alla sola manutenzione, ma con l'esclusione:

*“a- degli spazi aperti compresi nel sottosistema VI “serbatoi” di naturalità e relativi ambiti ed al sottosistema V3 “corridoi” di naturalità, i quali sono equiparati alle aree da sottoporre ad interventi di conservazione;*

*b- degli spazi aperti compresi nel sottosistema V4 La “maglia” ecologica, i quali sono equiparati alle aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione;*

*c- degli edifici appartenenti al sistema ambientale, così come definito al Capo I delle presenti norme, per i quali il Regolamento Urbanistico dispone: un “censimento” ed un “rilievo” dello stato di fatto, attraverso la redazione di apposite schede, secondo il modello allegato alle presenti norme; definisce le relative aree di pertinenza, individuate quali porzioni di territorio intimamente legate all’edificio da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative; definisce i tipi di intervento per ogni singolo edificio o complesso rilevato e relative pertinenze”.*

Il PS infine affida al RU, all’art.27ter “Paesaggio”, la declinazione attuativa dei propri obiettivi da evidenziarsi in sede di redazione della valutazione integrata, attraverso l’individuazione di criteri per le valutazioni di compatibilità paesistica e le garanzie per il conseguimento della conservazione ed il miglioramento dei valori ecologici e paesaggistici ottenibili - in sintesi – grazie a:

- il mantenimento della biodiversità e dell’eterogeneità del paesaggio attraverso una corretta integrazione e mantenimento degli elementi seminaturali compatibili;
- la ricucitura dei margini urbani quale interfaccia città/campagna;
- la riduzione degli effetti di frangia per gli insediamenti storicizzati collinari, in virtù di azioni di tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate;
- la salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei

manufatti, delle specie, dei biotopi e dei geositi, delle tracce storiche e della cultura dei luoghi;

- la tutela e il rafforzamento delle componenti paesistiche, costituite dal complesso abaco di elementi caratteristici delle aree rurali, grazie anche a lievi modifiche locali, nel rispetto dell'equilibrio ecologico e del quadro paesistico;
- il recupero e la valorizzazione della viabilità poderale e della rete sentieristica esistente;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali, percepibili sia dagli assi viari esistenti che da significativi punti panoramici.

## **12. L'ARTICOLATO NORMATIVO DEL RU 2014.**

Il RU del comune di Casole d'Elsa approvato con DCC 50/2014 affronta il tema paesaggistico all'interno del Capo V, Titolo III della Parte II delle proprie NTA.

L'art. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici" prevede che al di fuori dei centri urbani, nella riconfigurazione funzionale e morfologica operabili anche attraverso interventi di sostituzione di parti del tessuto urbano e/o di parti del territorio aperto, nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture, "dovranno essere attuate strategie volte alla minimizzazione dell'impatto visivo-percettivo, salvaguardando le componenti della tessitura agraria consolidata e tradizionale (sistemazioni idraulico-agrarie, rete scolante, elementi arborei ed arbustive non colturali, vecchie sistemazioni colturali anche residuali e filari arborei ed arbustivi, ciglionamenti, viabilità poderale e rete sentieristica) ed attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione storica e ad elementi tipologici caratteristici del luogo".

L'attenzione dell'articolato del RU è peraltro fortemente incentrata sulle caratteristiche "edilizie" degli interventi di trasformazione: le parole chiave infatti risultano essere "armonia" di colori o materiali, "proporzioni" volumetriche o dimensionali, "integrazione" tipologica o delle soluzioni tecnologiche.

L'art.46 "Salvaguardia dei caratteri naturalistici" del RU, specifica quelle garanzie di tutela affidategli dal PS e che in sintesi sono così definite:

- il mantenimento e l'implementazione della diversità quantitativa degli ecotopi presenti, operabili attraverso la corretta gestione dei soprassuoli boschivi, al

contenimento delle specie alloctone infestanti, all'implementazione della diversità biologica delle cenosi;

- il mantenimento delle formazioni erbacee per favorire le cenosi prative connesse all'attività storica di pascolo al fine di evitare che l'estensioni dei seminativi sostituiscano le formazioni originarie;

- la tutela e l'eventuale reimpianto di siepi e fasce boscate anche in contesti non ripariali, per contribuire al mantenimento di un ecosistema diversificato e irregolare, dando la preferenza alle specie autoctone;

- la conservazione delle formazioni arboree riparie connesse allo sviluppo della rete idrografica.

Tali obiettivi sono infine puntualmente declinati nei successivi articoli:

1. l'art.46.1 – “Boschi” introduce un ambito di tutela di 15 ml. ridotto a 8 ml. solo in caso di contiguità con terreni coltivati, sinteticamente viene inoltre vietato:
  - il pascolo caprino
  - l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 uba (unità bovina adulta) per più di sei mesi all'anno
  - la realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue
  - la ceduzione dei boschi siti su versanti con acclività superiore al 100% (45°) e con scarso grado di copertura dello strato arbustivo-arboreo
2. l'art.46.2 - “Siepi” suggerisce – nel caso di sostituzione di elementi esistenti – l'inserimento di “specie a legno pregiato o piante tartufigene, specie produttrici di bacche eduli per la fauna selvatica, di arbusti che danno assortimenti legnosi di piccole dimensioni ma con un proprio mercato (vimini, paleria piccola, piccolo artigianato)”;
3. l'art.46.3 – “Vegetazione ripariale”, con particolare riferimento agli ambiti dei sottosistemi V3 e V4 vieta esplicitamente:
  - gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva
  - l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti

- l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia
  - la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della vegetazione riparia
4. l'art.46.4 – “Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare”, nell’obbiettivo di tutelare il paesaggio agrario e per favorire il rinnovo spontaneo degli elementi arborei sparsi, pone alcuni divieti e prescrizioni specifiche:
- le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree
  - in caso di abbattimento di una pianta per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie
  - in caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie
  - l'assoluto divieto di abbattimento delle querce camporili così come il parziale danneggiamento delle stesse.

Nel successivo art.59.1 – “Riferimenti alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale”, sono ripercorse le aree di pertinenza degli Aggregati e le pertinenze dei Beni Storico Architettonici (BSA) come individuate dal PTCP di Siena, mentre nell’art.59.2 – “Sistema Ambientale – generalità” si rielencano i riferimenti di cui agli indirizzi del PS del comune di Casole d’Elsa.

All’art.60 del RU, “Disciplina per la costruzione di nuovi edifici rurali”, si indicano i necessari principi per gli edifici rurali ad uso abitativo che – in sintesi – sono così individuati:

- a. la costruzione di nuove edifici rurali ad uso abitativo è limitata ai soli Sottosistemi V2 e V4;
- b. i progetti devono essere elaborati secondo le regole della bioedilizia e dei criteri di risparmio energetico;
- c. comportare il minimo movimento di terra ed il minore impatto visivo sul paesaggio;
- d. gli interventi devono possibilmente essere realizzati in adiacenza di edifici esistenti e devono evitare il posizionamento su crinali e sulla sommità di colline;

- e. l'impianto planivolumetrico deve essere impostato con volumi netti e piante regolari;
- f. dimensione massima di ogni unità abitativa mq. 120 di Superficie netta (Sn);
- g. numero massimo 2 piani fuori terra.

Sono inoltre previste una serie di limitazioni edilizie: "È vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto, abbaini e terrazze a tasca. Materiali, colori, coperture, e elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale locale utilizzati tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo". Le coperture, se realizzate a falde, devono avere inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica); gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale; nei casi in cui la morfologia e lo sfalsamento delle quote dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino."

Per la costruzione di nuovi annessi agricoli le prescrizioni sono sostanzialmente simili, precisando però che:

- I. gli annessi non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo;
- II. e aperture devono essere realizzate nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo;
- III. l'altezza massima sia pari a ml.3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva.

L'art. 62 – "Sottosistema V2: I serbatoi di ruralità" stabilisce gli usi caratterizzanti il sottosistema, costituiti dalle attività agricole e funzioni connesse (A) e dagli spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) ma con l'esclusione delle attività di tipo Vs – aree sportive scoperte.

E' dunque consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo riferiti all'esigenze degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato e la costruzione di annessi agricoli.

Sono inoltre consentiti negli edifici esistenti, in misura non superiore al 20% del totale della superficie territoriale, i Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S), ma con

l'esclusione dei Sa - servizi amministrativi, dei Ss - servizi sportivi coperti e della Residenza (R).

Le attività turistico-ricettive (Tr) sono consentite in edifici esistenti solo se esplicitamente prevista nelle Schede normative (SP) di riferimento per gli interventi degli edifici rurali e delle case sparse

Sono altresì consentite qualora esistenti alla data di adozione del RU le attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande (Tc).

Nell'art. 64 – “Sottosistema V4: La maglia ecologica” si riconfermano tutti gli interventi edilizi e le prescrizioni sulle destinazioni come individuati al precedente art.62, ma vengono individuati anche gli elementi tipologici dei biocorridoi (elementi lineari di naturalità che definiscono la maglia ecologica) sui quali ogni intervento di modifica non ne dovrà compromettere l'integrità; questi sono così elencati:

- “- la vegetazione ripariale;
- i bordi stradali con ciglio inerbito appartenenti al sottosistema della mobilità;
- gli interventi di ingegneria naturalistica;
- le siepi di confine di specie autoctone;
- le alberature stradali con specie autoctone;
- le recinzioni vegetali per bestiame;
- gli elementi frangivento;
- gli alberi isolati.”

### **13. GLI ELABORATI PAESAGGISTICI DEL PRP/PMAA 2018**

Il PRP/PMAA 2018 è costituito dai seguenti elaborati paesaggistici:

#### A) Quadro conoscitivo del Piano Regolatore Particolareggiato

A01 - Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina

Tav. A02 - Interpretazioni del paesaggio 1

Tav. A03 - Interpretazioni del paesaggio 2

Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino

Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura

Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi

Tav. A07 - Caratteri tipologici

Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio

Tav. A09 - Caratteri insediativi, invariati e funzioni

Tav.A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti

Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954

Tav. A11b Valutazione paesaggistica : lo stato attuale

B) Piano Regolatore Particolareggiato e componente PP

Verifica Paesaggistica

D) Programma di miglioramento agricolo ambientale o PAPMAA

Tav. D05 -.Verifiche paesaggistiche sugli interventi previsti dal PMAA