



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE MARGINE NORD DI PIEVESCOLA

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Valeria Capitani

### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Arch. Alessandra Sara Blanco

### **Collaborazione**

Dott. Rita Schirò

### **INDAGINI GEOLOGICHE**

Geologo Mauro Cartocci

### **Collaborazione**

Dott. Emanuele Capotorti

## ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

ALLEGATO 1 - BENI PAESAGGISTICI ART. 136 D.lgs 42/2004

COERENZA CON LE DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DISCIPLINA D'USO IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Luglio 2016

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (approvato con DCR n.37 del 27 marzo 2015)  
Procedura di adeguamento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico

VINCOLO PAESAGGISTICO (ex legge 1497/39) *VERSANTE OVEST DELLA MONTAGNOLA SENESE*

<b>Codice regionale</b>	<b>Codice ministeriale</b>	<b>Ricognizione delimitazione rappresentazione</b>	<b>D.M. – G.U.</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comune</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Ambiti di Paesaggio</b>	<b>Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04</b>
9052228	90509	9052228_ID	D.M.05/01/1976 G.U.33-1976	Siena	Casole d'Elsa	3350,11	9 – Val d'Elsa	c - d

Il presente Allegato contiene:

- la dimostrazione della coerenza con le direttive e il rispetto delle prescrizioni della Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Margine Nord di Pievescola" relativamente alla disciplina d'uso contenuta nella Scheda di cui alla sezione 4 del PIT con valenza di Piano paesaggistico per i beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"



		<p>- <b>garantire, in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari, adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;</b></p> <p>- <b>assicurare, in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno, la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo;</b></p> <p>- tutelare e valorizzare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza dei fenomeni carsici superficiali e ipogei; mantenendo i caratteri naturali delle cavità ipogee;</p> <p>- limitare le attività estrattive esistenti, privilegiando l'estrazione di materiali d'eccellenza; tutelare l'area dall'apertura di nuove aree di escavazione assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale;</p> <p>- disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza;</p> <p>- verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai</p>		<p>al RU.</p> <p>A questo proposito, cfr. art. 91.3 NTA e profilo direttore paesaggistico contenuto nell'Allegato 2 "Simulazione dell'intervento e coni visivi".</p> <p>Di seguito quanto, in proposito, viene inserito nelle NTA della Variante art.91.3 <b>Prescrizioni e criteri per gli interventi:</b></p> <p><i>Tenendo conto che l'intervento ricade all'interno dell'area sottoposta al vincolo paesaggistico denominato Zona del versante ovest della Montagnola senese, tutti gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di seguito indicati ...omissis</i></p> <p><b>1 - Criteri e prescrizioni generali</b></p> <p>- <i>dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili;</i></p> <p>- <i>omissis</i></p> <p>- <i>omissis</i></p> <p>- <i>omissis</i></p> <p>- <i>dovrà essere garantito il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;</i></p> <p>- <i>in caso di movimenti di</i></p>	
--	--	---	--	---	--

		<p>più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione; conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.</li> </ul>		<p><i>terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno dovrà essere assicurata la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omissis.</li> </ul> <p><b>2 - Interventi di nuova edificazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omissis</li> <li>- <i>gli edifici dovranno essere adagiati sul terreno rispettandone la morfologia. Non saranno consentiti sbancamenti. Dovranno essere garantiti scavi e opere di consolidamento del terreno strettamente necessari oltre a conseguenti ed adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;</i></li> <li>- omissis</li> <li>- omissis</li> </ul>	
	<p><b>1.a.4.</b> Tutelare, il sistema idrografico naturale e artificiale composto dal fiume Elsa e dal sistema dei canali di bonifica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>1.b.3.</b> Definire strategie, misure e regole /discipline</p>	<p><b>1.c.3.</b> Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono essere</li> </ul>	<p><b>1.b.3.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU</p>	<p><b>1.c.3.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU</p>

		<p>volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico, anche quale presidio idrogeologico del territorio;</li> <li>- favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico;</li> <li>- conservare le aree di pertinenza del sistema delle acque evitandone l'impoverimento della vegetazione ripariale, anche al fine di mantenerne le caratteristiche estetico-percettive;</li> <li>- evitare gli interventi che possono compromettere la funzionalità idrogeologica dei fossi e torrenti, e ridurre le relative dotazioni ambientali di valore paesaggistico;</li> <li>- nel fondovalle conservare il disegno del suolo proprio delle sistemazioni della bonifica, con la rete scolante e l'orditura dei campi.</li> </ul>	<p>realizzate anche con tecniche di ingegneria naturalistica; evitando l'impoverimento della vegetazione ripariale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</li> </ul>		
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)</li> </ul>	<p><b>2.a.1.</b> Mantenimento e recupero dei castagneti da frutto.</p> <p><b>2.a.2.</b> Mantenimento delle attività agricole tradizionali collinari.</p> <p><b>2.a.3.</b> Miglioramento complessivo della qualità ecologica degli ecosistemi forestali e della continuità della vegetazione arborea ripariale.</p>	<p><b>2.b.1.</b> Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco;</li> </ul>	<p><b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi di rimboschimento in ambito collinare su ex coltivi e pascoli.</p>	<p><b>2.b.1.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU in quanto l'area è esterna al SIR 89 "Montagnola senese" e non sono presenti aree boscate e attività agricole comunque riconducibili.</p>	<p><b>2.c.1.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU in quanto l'area è esterna al SIR 89 "Montagnola senese" e non sono presenti aree boscate e attività agricole comunque riconducibili.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- definire misure contrattuali per il mantenimento delle attività agricole tradizionali e delle attività di manutenzione dei castagneti da frutto (coltivazione, difesa da fitopatologie, ecc.);</li> <li>- attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale;</li> <li>- disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su ex coltivi e pascoli.</li> </ul>			
	<p><b>2.a.4.</b> Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR/SIC n.89 Montagnola Senese.</p>	<p><b>2.b.2.</b> Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, in relazione al SIR/SIC assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia.</p>		<p><b>2.b.2.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU in quanto l'area è esterna al SIR 89 "Montagnola senese".</p>	
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti e infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p><b>3.a.1.</b> Tutelare il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), nonché l'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica; mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storicoculturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>3.b.1.</b> Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuclei, gli aggregati, le emergenze architettoniche degli edifici specialistici delle ville, e delle fattorie, l'edilizia di matrice rurale e la viabilità storica ed il sistema delle relazioni gerarchico-percettive che tra essi intercorrono;</li> <li>- il nucleo storico di Pievescola e gli aggregati</li> </ul>	<p><b>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del nucleo di Pievescola e degli aggregati, e dell'intorno territoriale ad essi adiacente</b> ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni</li> </ul>	<p><b>3.b.1.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU in quanto l'intervento non ricade nel nucleo storico di Pievescola ne' presenta rapporti percettivi diretti con esso ma ricade nel margine nord di Pievescola ovvero nella parte relativa all'insediamento contemporaneo esistente. A questo proposito, cfr. con i visivi contenuti nell'Allegato 2 – "Simulazione dell'intervento e con i visivi". Si fa, comunque, presente</p>	<p><b>3.c.1.</b> Premesso che l'intervento oggetto della presente Variante parziale al RU non riguarda il nucleo storico di Pievescola ne' è in diretta relazione con le visuali da e verso il nucleo storico ma riguarda il completamento di un intervento relativamente recente (insediamenti contemporanei), posto al margine nord di Pievescola, che prevede una diversa distribuzione dei lotti ineditati e la contestuale riduzione del dimensionamento residuo</p>

		<p>storici (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna), riconoscendo il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area ad essi fortemente interrelata, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore dell'insediamento/bene storico al quale si riferisce;</li> <li>- riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici, e le loro relazioni con il contesto paesaggistico;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica e degli elementi significativi del paesaggio circostante;</li> <li>- riconoscere gli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p><b>3.b.2.</b> Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>tutelare i valori storici,</b></li> </ul>	<p>formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia storica locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantite la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico;</li> <li>- in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico</li> </ul>	<p>che il RU vigente ha riconosciuto e singolarmente schedato e disciplinato, per tutto il territorio comunale, gli aggregati (tra i quali Maggiano, Pietralata, Quegna) e le emergenze architettoniche degli edifici specialistici delle ville e delle fattorie, oltre all'edilizia di matrice rurale individuando il relativo ambito di pertinenza paesaggistica (anche in coerenza con il PTC della provincia di Siena) oltre ad avere individuato con appositi simboli e campiture il sistema degli spazi di fruizione collettiva.</p> <p><b>3.b.2.</b> L'intervento oggetto della Variante parziale al RU è finalizzato a definire e</p>	<p>(ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato) oltre alla ridistribuzione di alcune aree di standard (verde pubblico e parcheggi) consentendo così di valorizzare le aree libere ancora inedificate (cfr. simulazione contenuta nell'Allegato 2 – "Simulazione dell'intervento e con visivi"). Si evidenzia comunque che tutti gli interventi dovranno rispettare quanto segue (come indicato nell'art.91.3 commi 1, 2 e 3 delle NTA della Variante parziale al RU):</p> <p><b>1 - Criteri e prescrizioni generali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili;</i></li> <li>- <i>saranno conservati e/o riqualificati le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici mantenendone i caratteri e le qualità distintive (corredi vegetazionali, percorsi);</i></li> <li>- <i>per le sistemazioni a verde saranno utilizzate essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale, non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;</i></li> <li>- <i>negli spazi aperti</i></li> </ul>
--	--	--	--	---	---

		<p><b>morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico, orientando le trasformazioni e i nuovi interventi alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e il loro intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, anche al fine di una loro valorizzazione;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica degli insediamenti storici verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della</li> </ul>	<p>architettonico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nell'insediamento storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico;</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso l'insediamento storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul>	<p>completare un intervento contemporaneo esistente da realizzarsi al margine nord di Pievescola, gli interventi previsti non incidono sulle relazioni gerarchico-percettive in relazione agli insediamenti storici essendo il contesto nel quale tali interventi verranno inseriti non in diretta relazione con le visuali da e verso il nucleo; l'intervento esistente (del quale la presente Variante definisce il completamento) è oggi visibile solo dagli spazi aperti pubblici a corredo dei nuovi insediamenti posti ad ovest del centro storico, oltre che dagli insediamenti stessi. storico (cfr. con visivi contenuti nell'Allegato 2 – “Simulazione dell'intervento e con visivi”). Comunque eventuale interferenza con le visuali potrà essere meglio verificata nella fase di realizzazione dell'intervento attraverso specifiche e idonee verifiche paesaggistiche. A tale scopo all'art.91.3 comma 2 delle NTA <b>Prescrizioni per gli interventi di nuova edificazione</b> viene inserito quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuovi interventi dovranno essere corredati da idonee verifiche paesaggistiche in modo da dimostrare il corretto inserimento paesaggistico-</li> </ul>	<p><i>dovranno essere realizzate aree pavimentate strettamente necessarie, utilizzando materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto paesaggistico; eventuali spazi di parcheggio non dovranno comportare l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere garantito il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;</li> <li>- in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno dovrà essere assicurata la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo;</li> <li>- per la realizzazione di interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili saranno adottate, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soluzioni progettuali integrate all'architettura e comunque compatibili con il delicato contesto paesistico.</li> </ul> <p><b>2 - Interventi di nuova edificazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le parti ancora da</li> </ul>
--	--	---	---	--	--

		<p>viabilità e degli accessi e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, dei corredi funzionali e decorativi, e degli accessi;</li> </ul> <p><b>- limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo rispetto ai caratteri dell'insediamento storico;</li> <li>- assicurare il mantenimento</li> </ul>		<p><i>ambientale (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.) e verificare le relazioni visive e percettive presenti.</i></p> <p>L'intervento oggetto della presente Variante parziale al RU è finalizzato a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva e garantendo la qualificazione dei margini; in coerenza con ciò nella</p> <p><b>Descrizione generale dell'intervento e finalità</b></p> <p>di cui all'art.91.3 delle NTA si legge quanto segue: <i>omissis...</i> Al fine di definire e completare l'intervento viene prevista una diversa distribuzione dei lotti inediti residui attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva e la</p>	<p><i>completare dovranno avere caratteristiche coerenti (per materiali e coloriture) con le parti dell'edificato già realizzate, utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia storica locale;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>gli edifici dovranno essere adagiati sul terreno rispettandone la morfologia. Non saranno consentiti sbancamenti. Dovranno essere garantiti scavi e opere di consolidamento del terreno strettamente necessari oltre a conseguenti ed adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;</i></li> <li>- <i>i progetti dovranno essere improntati sull'integrazione tra gli spazi aperti e gli edifici garantendo la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</i></li> <li>- <i>i nuovi interventi dovranno essere corredati da idonee verifiche paesaggistiche in modo da dimostrare il corretto inserimento paesaggistico-</i></li> </ul>
--	--	--	--	--	--

		<p>delle aree ancora libere, delle aree a verde a margine dell'edificato e intercluse in esso;</p> <p>- evitare la mono funzionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali.</p>		<p><i>qualificazione dei margini, prevedendo contestualmente la riduzione del dimensionamento residuo complessivo e la ridistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi). Le nuove aree edificabili sono individuate, a sud dell'area già edificata, consentendo così la realizzazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere sia pubbliche che private ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato.</i></p>	<p><i>ambientale (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ) e verificare le relazioni visive e percettive presenti.</i></p> <p><b>3 - Interventi pubblici</b></p> <p><i>- Il nuovo parcheggio pubblico previsto a nord est dell'area dovrà essere realizzato sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica e non dovrà comportare l'aumento di superficie impermeabile. Potrà essere realizzato utilizzando masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere, sarà, inoltre, alberato utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale.</i></p> <p><i>- nuova strada di accesso: la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali idonei, di colore chiaro tali da garantire il minimo impatto visivo sul paesaggio; per le eventuali opere di sostegno delle pareti dovrà essere previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.</i></p> <p><b>4 - Edifici esistenti</b></p> <p><i>- omissis</i></p> <p><i>- valgono i criteri e le prescrizioni generali di cui al comma 1 del presente articolo.</i></p>
	<p><b>3.a.2.</b> Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville -</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del</p>	<p><b>3.c.2.</b> Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico,</p>	<p><b>3.b.3. - 3.b.4.</b> Non riguardano la presente Variante parziale al RU. Si fa, comunque, presente</p>	<p><b>3.c.2.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU. Vale quanto specificato al</p>

	<p>fattoria (tra le quali la Suvera, S.Chimento, Lucerena), e le relative sistemazioni esterne nella loro configurazione storica, nonché l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.</p> <p><b>3.a.3.</b> Tutelare i complessi e gli edifici specialistici (tra cui la pieve di Marmorai, e Santa Fiora), gli altri edifici e manufatti di valore storico-paesaggistico e l'edilizia rurale storica.</p>	<p>territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>3.b.3.</b> Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le emergenze storico-architettoniche (ville, ville fattoria, fattorie fortificate, edifici specialistici, complessi e manufatti di valore storico architettonico ed edilizia rurale storica), i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra i complessi padronali (ville, ville fattoria,...), gli edifici rurali, la viabilità storica e la campagna;</li> <li>- gli elementi incongrui non correttamente inseriti nel contesto, che arrecano disturbo alla percezione dei beni.</li> </ul> <p>Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica in tutti i casi in cui la sua definizione è elemento imprescindibile per il mantenimento del valore dell'insediamento /</li> </ul>	<p>architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere, e in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed</li> </ul>	<p>che il RU vigente ha già riconosciuto, singolarmente schedato e disciplinato, per tutto il territorio comunale, le ville - fattoria (tra le quali la Suvera, S.Chimento, Lucerena), i complessi e gli edifici specialistici (tra cui la Pieve di Marmorai, e Santa Fiora), gli altri edifici e manufatti di valore storico-paesaggistico e l'edilizia rurale storica., ville, fattorie fortificate, complessi e manufatti di valore storico architettonico ed edilizia rurale storica, i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico; individuando il relativo ambito di pertinenza paesaggistica (anche in coerenza con il PTC della provincia di Siena).</p>	<p>punto 3.b.3. – 3.b.4</p>
--	--	---	---	---	-----------------------------

		<p>bene storico al quale si riferisce.</p> <p><b>3.b.4.</b> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale, con i manufatti ad essi collegati (es. per le ville cappelle, limonaie e altri annessi) e dei relativi parchi, orti e giardini storici; in ciò mantenendo la riconoscibilità delle relazioni tra i complessi padronali, le case coloniche, la viabilità storica e la campagna;</li><li>- nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano manufatti e opere di valore storico, aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;</li><li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree pertinenziali; anche disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare</li></ul>	<p>arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li></ul>		
--	--	---	---	--	--

		<p>frammentazioni interne, cesure con il territorio agricolo ed inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la conservazione di parchi e giardini storici, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dell'unitarietà di resedi, orti, aree di pertinenza originari, o comunque storicizzati;</li> <li>- incrementare il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado o elementi incongrui;</li> <li>- assicurare l'accessibilità dei luoghi storici o che abbiano carattere identitario per le comunità locali.</li> </ul>			
	<p><b>3.a.4.</b> Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.</p> <p><b>3.a.5.</b> Valorizzare la rete sentieristica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>3.b.5.</b> Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p><b>3.b.6.</b> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i tracciati viari</li> </ul>	<p><b>3.c.3.</b> Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- la realizzazione di aree di</li> </ul>	<p><b>3.b.5. - 3.b.6.</b> Non riguardano la presente Variante parziale al RU.</p>	<p><b>3.c.3.</b> Non riguarda la presente Variante parziale al RU.</p>

		<p>di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti ( soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti;</li><li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li><li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali /tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali dei tracciati con gli insediamenti e i luoghi aperti;</li><li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri;</li><li>- privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che</li></ul>	<p>sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.</p>		
--	--	---	---	--	--

		<p>la realizzazione di nuovi tracciati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici.</li> </ul>			
	<p><b>3.a.6.</b> Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.</p> <p><b>3.a.7.</b> Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>3.b.7.</b> Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio rurale e naturale;</li> <li>- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;</li> <li>- i coni visivi che si aprono verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso.</li> </ul>	<p><b>3.c.4.</b> Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le Caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze,</li> </ul>	<p><b>3.b.7.</b> Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento oggetto della Variante parziale al RU riguarda un modesto intervento, da realizzarsi al margine nord di Pievescola, finalizzato a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente;</li> <li>- gli interventi previsti non incidono sulle relazioni gerarchico-percettive in relazione agli insediamenti storici essendo il contesto nel quale tali interventi verranno inseriti non in diretta relazione con le visuali da e verso il nucleo storico;</li> <li>- l'intervento esistente (del quale la presente Variante definisce il completamento) è, oggi, visibile solo dagli spazi aperti pubblici a corredo dei nuovi insediamenti posti ad ovest del centro storico, oltre che dagli insediamenti stessi (cfr. coni visivi contenuti nell'Allegato 2 – "Simulazione dell'intervento e coni visivi"). Si precisa che eventuale interferenza con le visuali potrà essere meglio verificata nella fase di realizzazione dell'intervento attraverso</li> </ul>	<p><b>3.c.4.</b> Tenendo presente quanto espresso nei precedenti punti 3.b.7 e 3.b.8, al comma 4 dell'art. art.45</p> <p><b>Salvaguardia dei caratteri paesaggistici</b> di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale delle NTA della Variante parziale al RU è stato inserito quanto segue:</p> <p><i>4. In coerenza con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT approvato con DCR 37/2015), tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che ricadono all'interno del vincolo paesaggistico denominato Zona del versante ovest della Montagnola senese devono garantire che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le</li> </ul>

		<p><b>3.b.8.</b> Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva;</li> <li>- controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storico-architettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che</li> </ul>	<p>garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p> <p><b>3.c.5.</b> Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>specifiche e idonee verifiche paesaggistiche e a tale scopo all'art.91.3 comma 2 delle NTA</p> <p><b>Prescrizioni per gli interventi di nuova edificazione</b> viene inserito quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuovi interventi dovranno essere corredati da idonee verifiche paesaggistiche in modo da dimostrare il corretto inserimento paesaggistico-ambientale (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.) e verificare le relazioni visive e percettive presenti.</li> </ul> <p><b>3.b.8.</b> L'intervento oggetto della presente Variante parziale al RU è finalizzato a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva e garantendo la qualificazione dei margini oltre a non incidere sulle relazioni visive e gerarchico-percettive con gli insediamenti storici essendo il contesto nel quale tali interventi verranno inseriti non in diretta relazione con le visuali da e verso il nucleo storico (cfr. Allegato 2 – "Simulazione</p>	<p><i>caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</i></li> <li>- <i>sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</i></li> <li>- <i>le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</i></li> </ul>
--	--	--	--	---	--

		<p>possano competere gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenere i processi di nuovo consumo di suolo incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla Riqualificazione dell'esistente;</li> <li>- garantire la conservazione dei margini urbani storizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano;</li> <li>- contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici;</li> <li>- riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica);</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi</li> </ul>		<p>dell'intervento e con i visivi");</p> <p>in coerenza con ciò nella <b>Descrizione generale dell'intervento e finalità</b> di cui all'art.91.3 delle NTA si legge quanto segue: <i>omissis...Al fine di definire e completare l'intervento viene prevista una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva e la qualificazione dei margini, prevedendo contestualmente la riduzione del dimensionamento residuo complessivo e la ridistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi). Le nuove aree edificabili sono individuate, a sud dell'area già edificata, consentendo così la realizzazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere sia pubbliche che private ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato</i></p>	
--	--	--	--	---	--

		<p>con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;</li><li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li><li>- all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti;</li><li>- nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare significativamente i caratteri morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc.;</li><li>- migliorare l'inserimento paesaggistico (percettivo e ambientale) degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, anche attraverso schermature arboree.</li><li>- prevedere adeguate opere</li></ul>			
--	--	--	--	--	--

		di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.			
	<p><b>3.a.8.</b> Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati nella fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola da insule coltivate, oliveti, orti, e poderi a campi chiusi e nella piana bonificata, dal sistema della bonifica, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>3.b.9.</b> Riconoscere la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idro-geomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello</li> </ul>	<p><b>3.c.6.</b> Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>- nella pianura bonificata si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale, seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e dei canali);</li> <li>- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano limitati rimodellamenti della configurazione orografica</li> </ul>	<p><b>3.b.9. - 3.b.10.</b> Non riguardano la presente Variante parziale al RU, in quanto la Variante non interessa aree nelle quali sono presenti elementi ecologici di valenza paesaggistica (quali siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo, ecc.) ne' presenza di sistemazioni idraulico-agrarie (quali lunette, cigionamenti, terrazzamenti, ecc.) ne' particolari assetti culturali da salvaguardare. (A titolo esemplificativo si allega la carta dell'uso del suolo del PTCP 2010).</p>	<p><b>3.c.6. - 3.c.7. - 3.c.8. - 3.c.9. - 3.c.10.</b> Non riguardano la presente Variante parziale al RU.</p>

		<p>funzionale;  - gli assetti colturali.  Riconoscere all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.  Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico):  - sui rilievi della Montagnola "le insule" presenti e gli appezzamenti poderali, e le aree che hanno subito processi di estensione del bosco, precedentemente coltivate;  - nelle fasce collinari e pedecollinari gli ambiti della "tessitura agraria di impianto tradizionale con le coltivazioni a campi chiusi, e la presenza dell'olivo" (forma e opere) insieme al loro grado di conservazione;  - nella pianura le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica: manufatti e opere idrauliche, opere di contenimento sui fossi, viabilità interpoderale e colture tradizionali ancora esistenti.  Individuare le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti</p>	<p>preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;  - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.  <b>3.c.7.</b> Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenti sono ammessi a condizione che:  - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica..) e paesaggio agrario circostante;  - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento;  - in presenza di spazi</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>per lo sviluppo rurale a livello comunitario. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli).</p> <p><b>3.b.10.</b> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- mantenere / tutelare /conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, alle isole di coltivi, ai prati e pascoli erborati, non assimilabili a bosco;</li> <li>- garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), dei manufatti idraulici, della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità poderale e interpoderale;</li> <li>- mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale, il</li> </ul>	<p>per pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale;</li> <li>- non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico funzionale costituito.</li> </ul> <p><b>3.c.8.</b> I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi</li> </ul>		
--	--	--	--	--	--

		<p>mosaico agricolo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la maglia agraria a campi chiusi e l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato, da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo, e con il loro recupero se deteriorati;</li> <li>- siano mantenute le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, canali e scoli, evitando l'impovertimento della vegetazione ripariale;</li> <li>- tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto;</li> <li>- promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetto idraulico-colturali), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;</li> <li>- tutelare il patrimonio rurale</li> </ul>	<p>aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul> <p><b>3.c.9.</b> I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul> <p><b>3.c.10.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>		
--	--	---	--	--	--

		<p>sparso e aggregato di valore storico tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti all'edilizia storica locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, mulini, essiccatoi, filande etc.);</li> <li>- favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico.</li> </ul>			
<p><b>4 – Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p><b>4.a.1.</b> Tutelare l'impatto visivo della Montagnola, con i rilievi collinari che degradano verso il fondovalle dell'Elsa e dei suoli affluenti; conservando il rapporto figurativo tra il fondovalle bonificato, le aree pedecollinari con le tipiche sistemazioni agrarie a corona degli insediamenti storici, e i rilievi con le insule coltivate che interrompono le dense coperture boschive.</p> <p><b>4.a.2.</b> Conservare l'integrità percettiva dell'articolato sistema di pievi, fattorie, ville, aggregati di comunità</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p><b>4.b.1.</b> Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ambiti ad elevata intervisibilità: coni ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso "il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree pedecollinari coltivate, da e verso i piani e</li> </ul>	<p><b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p><b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la</p>	<p><b>4.b.1. - 4.b.2.</b></p> <p>Non riguardano la presente Variante parziale al RU. Vale, comunque, quanto già specificato nei precedenti punti 3.b.1, 3.b.2, 3.b.7 e 3.b.8</p>	<p><b>4.c.1. - 4.c.2. - 4.c.3.</b></p> <p>Non riguardano la presente Variante parziale al RU. Vale, comunque, quanto già specificato al precedente punto 3.c.4</p>

	<p>agricole che si è sviluppato in epoca medioevale, sui rilievi collinari, e degli scenari da essi percepiti (bellissime le visuali che si aprono da Pietralata e da Quegna sulla Val d'Elsa), nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti.</p> <p><b>4.a.3.</b> Salvaguardare il valore paesistico della viabilità principale e secondaria (la S.P. di "Montemaggio" N°101 e la S.S. "Traversa Maremmana" N°541), per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.</p>	<p>il fondovalle alluvionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.S. "Traversa Maremmana", e la S.P. "del Montemaggio" e all'interno degli insediamenti storici, in particolare da Quegna e Pietralata;</li> <li>- i paesaggi di alto interesse panoramico creati dall'impatto visivo del contatto tra la fascia montuosa e pedecollinare della Montagnola con il fitto bosco, le insule coltivate, gli oliveti, i poderi a campi chiusi; e il fondovalle con le sistemazioni larghe e scandite della bonifica; insieme al sistema insediativo storico che caratterizza tali paesaggi.</li> </ul> <p><b>4.b.2.</b> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i coni ottici fruibili, i tracciati e i luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari, da e verso " il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree collinari e pedecollinari coltivate, da e verso la pianura bonificata, salvaguardare e valorizzare</li> </ul>	<p>sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p><b>4.c.3.</b> Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>		
--	---	--	---	--	--

		<p>i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare la linearità percettiva degli insediamenti storici, degli scenari da essi percepiti, nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti;</li><li>- conservare i punti di sosta di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità;</li><li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li><li>- assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;</li><li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per</li></ul>			
--	--	--	--	--	--

		<p>telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche; e di minimizzare (misure di mitigazione, limiti di altezza) l'interferenza visiva anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mitigare l'impatto costituito dai numerosi pali e tralicci Enel già esistenti, che modificano la percezione dello spazio rurale, alterando ed ostacolando la visione panoramica;</li><li>- promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del</li></ul>			
--	--	---	--	--	--

		<p>paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore, mantenendo libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico</li><li>- regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami;</li><li>- migliorare sotto l'aspetto estetico percettivo le aree di escavazione, attive e dismesse, valorizzando quelle storiche.</li><li>- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.</li></ul>			
--	--	---	--	--	--

CIMITERO  
DI  
PIEVESCOLA

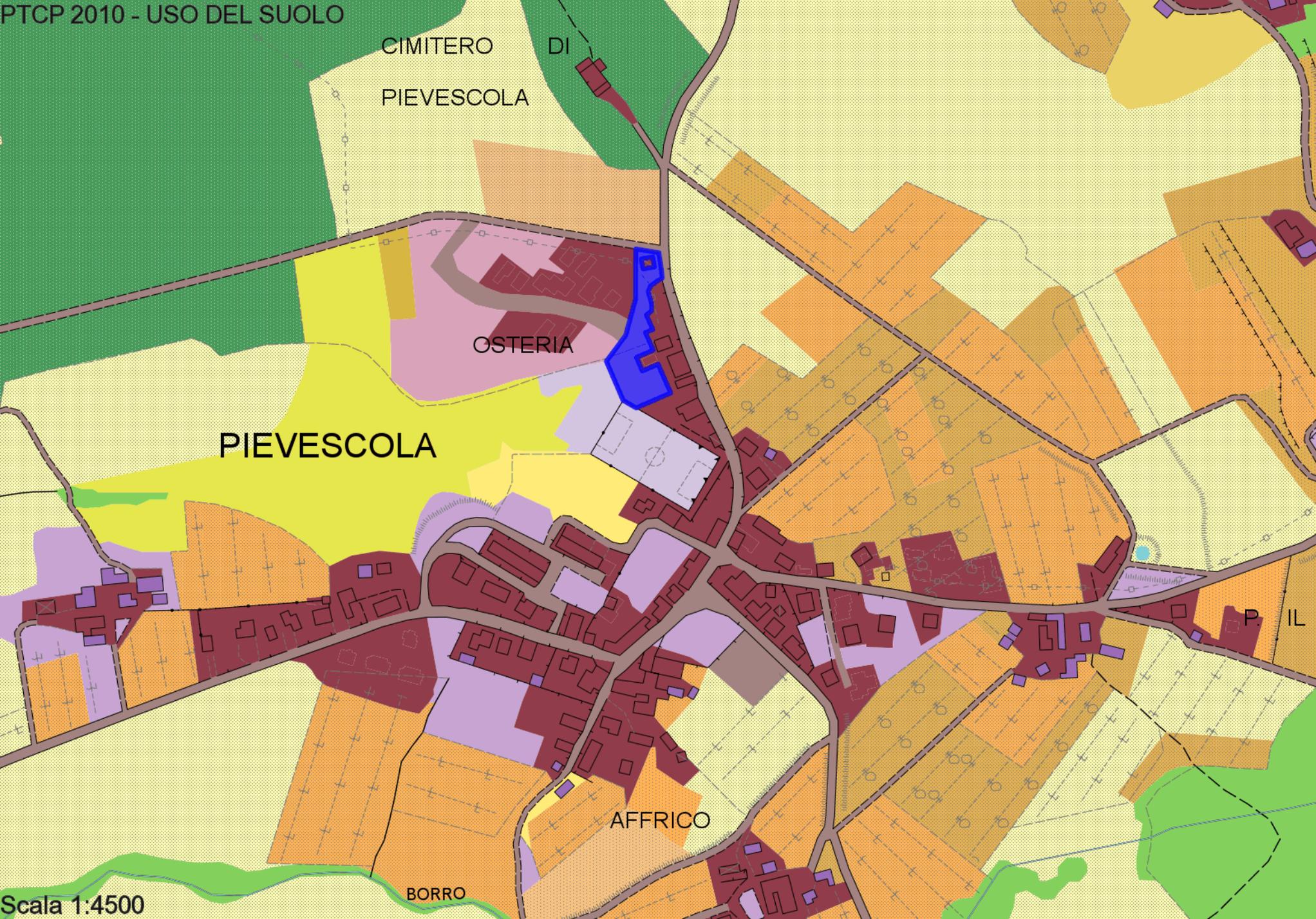
OSTERIA

PIEVESCOLA

AFFRICO

BORRO

P. IL



# Uso del Suolo

## Legenda della cartografia

---

*Uso del Suolo - Copertura Corine Land Cover (scala 1:10.000)*



111 Tessuto urbano continuo



112 Tessuto urbano discontinuo



121 Aree industriali o commerciali



122 Reti stradali e ferroviarie



124 Aeroporti



131 Aree estrattive



132 Discariche



133 Cantieri

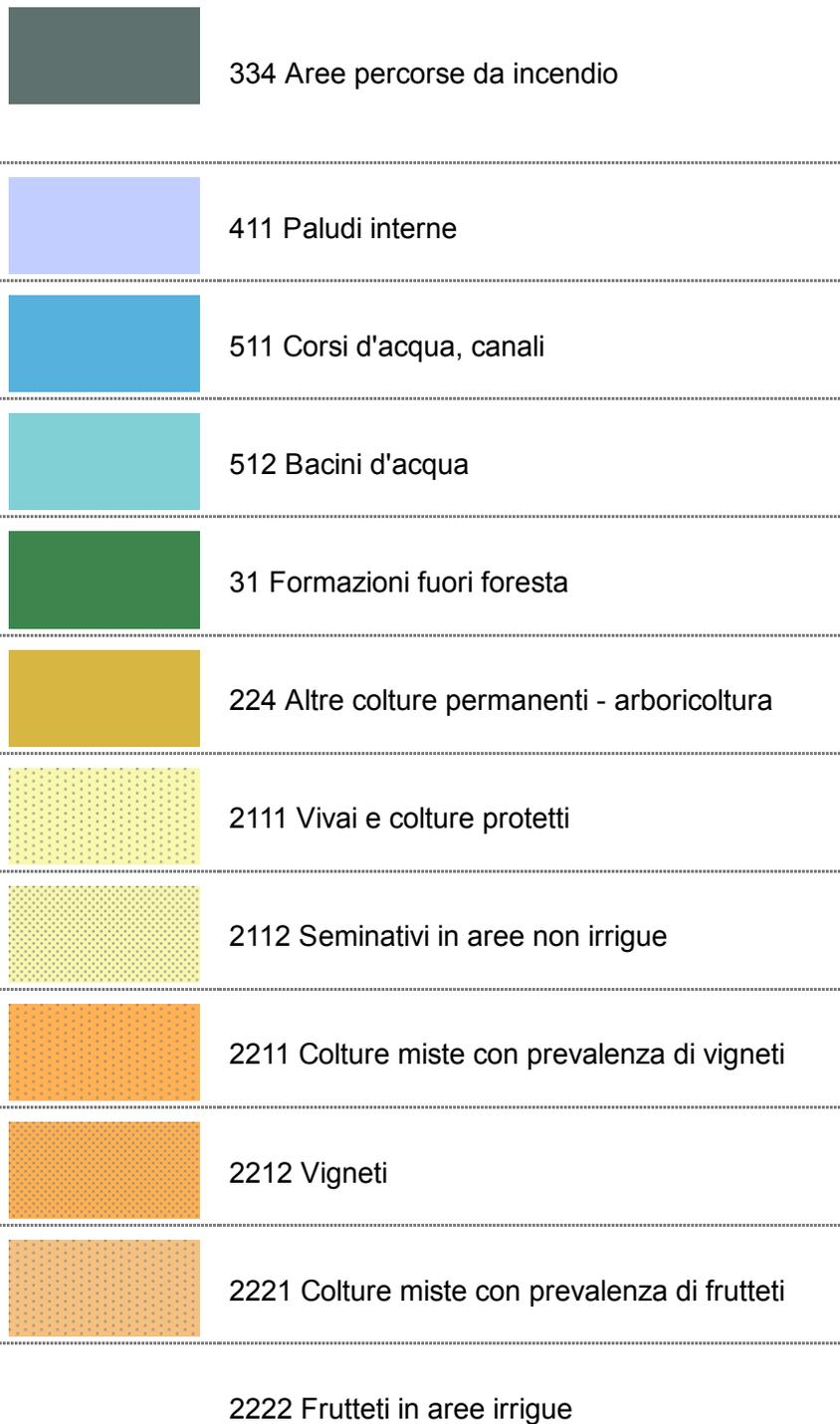


141 Aree verdi urbane



142 Aree sportive e ricreative

212 Seminati in aree irrigue
213 Risaie
231 Praterie stabili
242 Sistemi colturali e particellari complessi
243 Colture con spazi naturali
312 Boschi di conifere
313 Boschi misti di conifere e latifoglie
321 Pascoli naturali
322 Brughiere e cespuglieti
331 Ciottolame dei greti fluviali, spiagge
332 Rocce nude, affioramenti
333 Aree con vegetazione rada



334 Aree percorse da incendio

411 Paludi interne

511 Corsi d'acqua, canali

512 Bacini d'acqua

31 Formazioni fuori foresta

224 Altre colture permanenti - arboricoltura

2111 Vivai e colture protetti

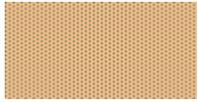
2112 Seminativi in aree non irrigue

2211 Colture miste con prevalenza di vigneti

2212 Vigneti

2221 Colture miste con prevalenza di frutteti

2222 Frutteti in aree irrigue



2224 Frutteti in aree non irrigue



2231 Colture miste con prevalenza di oliveti



2232 Oliveti



3111 Boschi di leccio



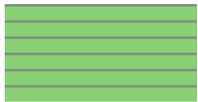
3112 Boschi di querce caducifoglie



3113 Boschi di latifoglie mesofile



3114 Boschi di castagno



3115 Boschi di faggio



3116 Boschi di specie igrofile



3117 Boschi di latifoglie esotiche

