



# 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 2 SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO E CONI VISIVI

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

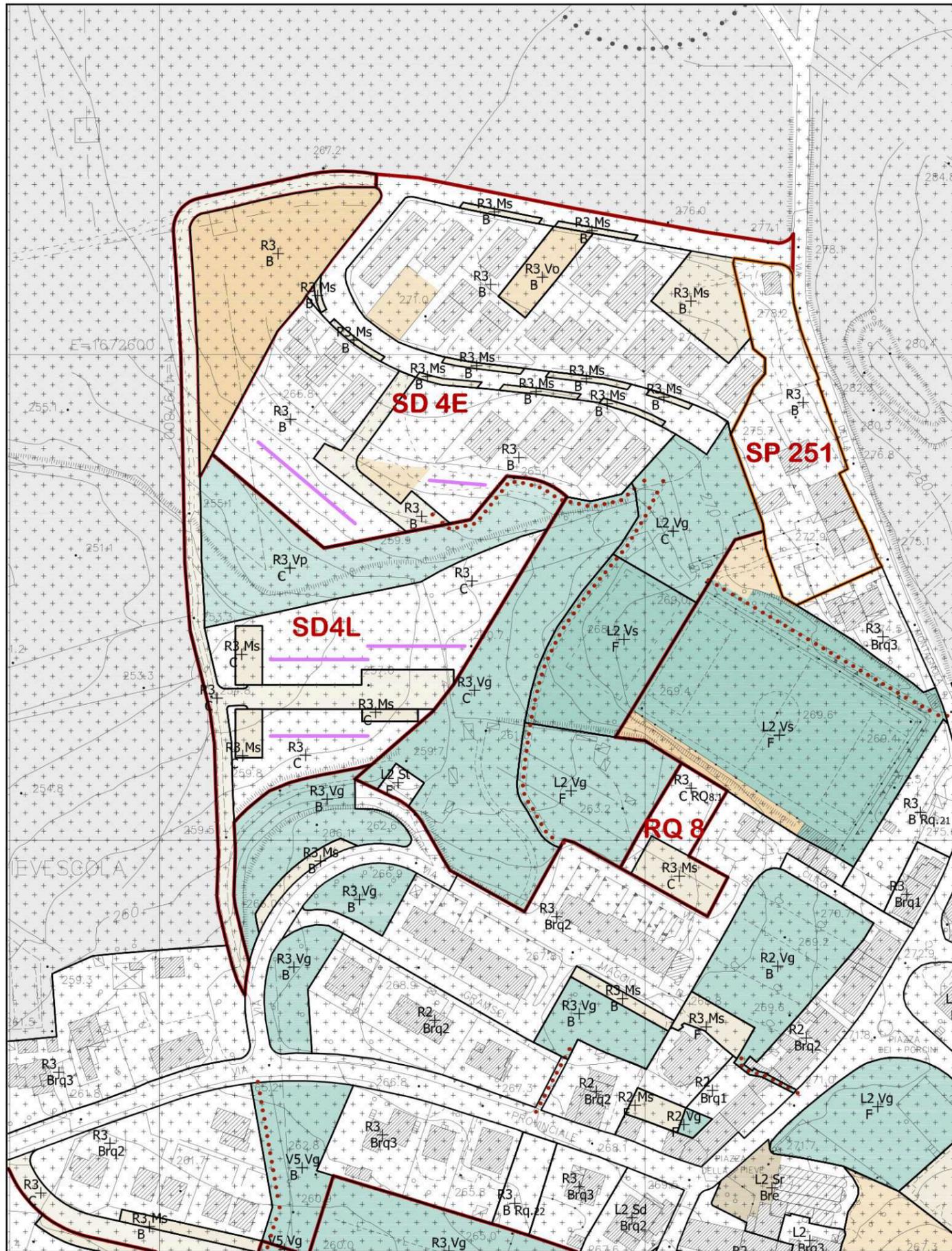
VINCOLO PAESAGGISTICO (ex legge 1497/39) *VERSANTE OVEST DELLA MONTAGNOLA SENESE*

<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

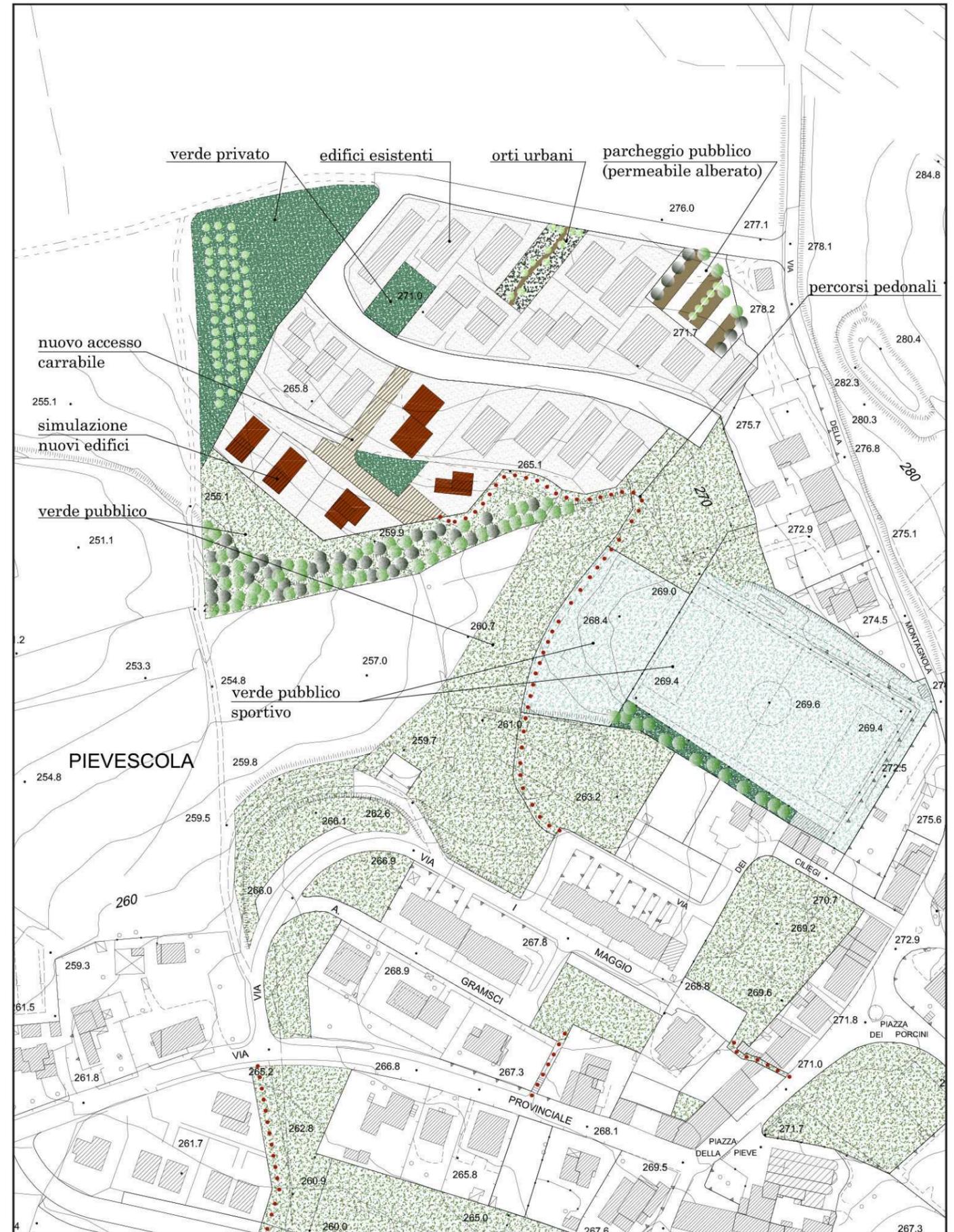
Il presente Allegato contiene:

- la simulazione dell'intervento previsto dalla Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Margine Nord di Pievescola" in coerenza con le Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea
- i coni visivi da e verso l'intervento in rapporto con il centro storico e con i tessuti contemporanei esistenti posti tra il centro storico e l'intervento oggetto della presente Variante parziale al RU.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO "MARGINE NORD DI PIEVESCOLA" -



Estratto tav. b7 Usi del suolo e modalita' di intervento - UTOE VII Pievescola  
Scala 1:2000



Simulazione dell'intervento  
Scala 1:2000

**SIMULAZIONE SECONDO LE LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEI TESSUTI URBANIZZATI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA - T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine**

La Variante parziale al RU è finalizzata a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente prospettando interventi di integrazione paesaggistica nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva e garantendo la qualificazione dei margini.

A tal fine si prevede:

- una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo
- la redistribuzione delle aree di standard, consentendo di valorizzare le aree libere inedificate (sia pubbliche che private) tra le aree residenziali esistenti destinandole ad attività agricolo/ricreative (quali orti urbani), parcheggio alberato posto anche a servizio dell'adiacente area cimiteriale, oltre che ad aree verdi private (cunei verdi).
- il rafforzamento anche con funzione di mitigazione paesaggistica del margine verde a sud dell'insediamento direttamente connesso, attraverso percorsi pedonali, al sistema esistente delle aree verdi pubbliche baricentriche poste tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico di Pievescola.

nuovo parcheggio pubblico da realizzare alberato utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale e senza comportare l'aumento di superficie impermeabile.

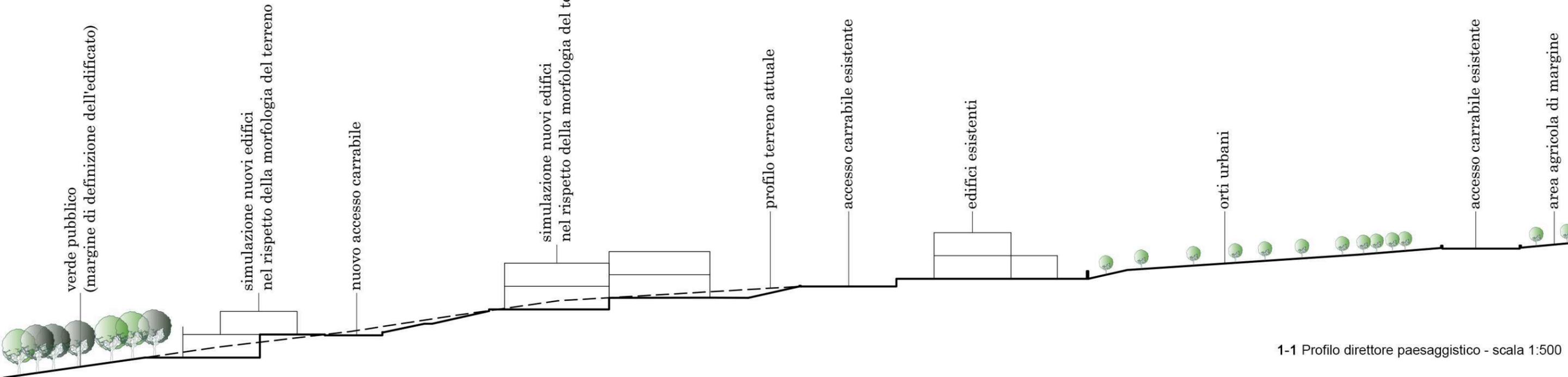
creazione tra le aree residenziali esistenti di aree libere verdi, sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato

completamento del bordo costruito e rafforzamento del margine verde anche con funzione di mitigazione paesaggistica.

continuità con le aree verdi pubbliche baricentriche con ruolo di filtro/cerniera tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico.



Planimetria- scala 1:2000



1-1 Profilo direttore paesaggistico - scala 1:500



Foto aerea con individuazione dei cono visivi.  
Scala 1:2000



Foto 1 e 2 - Cono visivo verso l'area oggetto della variante da via I Maggio. In primo piano gli spazi aperti pubblici a corredo dei nuovi insediamenti posti ad ovest del centro storico.



Foto aerea con individuazione dei con visivi.  
Scala 1:2000



Foto 3 e 4 - Cono visivo dell'area oggetto della variante da via I Maggio. In primo piano le aree verdi pubbliche baricentriche tra gli insediamenti contemporanei e il centro storico di Pievescola.



Foto aerea con individuazione dei coni visivi.  
Scala 1:2000



Foto 5 - Cono visivo dell'area oggetto della variante da via Gramsci. Si evidenzia come le relazioni gerarchico-percettive siano sempre meno evidenti man mano che dagli insediamenti contemporanei si procede verso il centro storico.



Foto 6 - Cono visivo dell'area oggetto della variante dal collegamento pedonale tra via I Maggio e il centro storico. Si evidenzia come le relazioni gerarchico-percettive dal centro storico verso l'area della variante siano praticamente nulle.



Foto aerea con individuazione dei coni visivi.  
Scala 1:2000



Foto 7 - Cono visivo dall'area oggetto della variante verso gli insediamenti contemporanei esistenti e le aree di verde pubblico ad ovest del centro storico.



Foto 8 - Cono visivo dall'area oggetto della variante verso il centro storico, gli insediamenti contemporanei e le aree di verde pubblico. Si evidenzia come le relazioni gerarchico-percettive verso il centro storico siano limitate alla presenza di un unico edificio storico a tre piani che supera l'altezza dell'edificato circostante (sia storico che recente).