

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052286	90508	9052286_ID	D.M. 02/02/1972 G.U.81-1972a	SI	Casole d'Elsa	138,55	9 Val d'Elsa	a	b	c	d
denominazione		Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali e caratterizzata nella sua fisionomia dal campanile della vetusta collegiata e dalla mole turrita della rocca medievale, insieme con la zona circostante che presenta elementi di non comune bellezza per la varia ed interessante conformazione del terreno, per le bellissime macchie di alberature che animano il dolce alternarsi delle colline punteggiate di caratteristiche e tradizionali case coloniche, costituisce, inoltre, un bellissimo belvedere dal quale lo sguardo spazia sull'ampia distesa delle colline sottostanti ed è visibile dai numerosi percorsi stradali circostanti determinando una serie di quadri panoramici di singolare bellezza.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Conformazione del terreno varia ed interessante, con dolce alternarsi di colline.	Sulla Dorsale Medio Toscana agli affioramenti più estesi e robusti dello scheletro appenninico sono mescolate, come nel caso di Casole, colline plioceniche di matrice sabbioso-ciottolosa. La zona presenta grande valore paesistico con il comprensorio collinare composto dal crinale che circonda a ferro di cavallo il fondovalle di Pian degli Strulli da cui si distacca, con notevole effetto scenografico, lo sprone dove si erge il centro murato di Casole d'Elsa.	Permanenza del valore paesaggistico dei caratteri morfologici. Quasi tutta l'area di vincolo, però, è interessata da fenomeni di dissesto gravitativi ed erosivi attivi (frane ed erosioni, instabilità connesse alla giacitura, e all'acclività) e quiescenti, che ne fanno un'area a pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata. Queste dinamiche geomorfologiche possono compromettere la stabilità dei versanti e delle opere.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		Ai piedi dell'abitato storico scorre il Botro Maestro di Casole che fa parte dell'ordinato sistema dei fossi della bonifica del Pian degli Strulli (che fuori l'area di vincolo presenta la caratteristica conformazione ad "albero").	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Alberature in macchie bellissime ad animare le colline.	Agroecosistemi tradizionali periurbani con elevata presenza di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati), puntuali (alberi camporili) o boschetti. Presenza di nuclei forestali relittuali di latifoglie. Lenti boscate composte da querceti decidui termo acidofili con piano arboreo costituito da cerro e roverella con sottobosco formato da scope, ginestre dei carbonai e brugo, disposte nei solchi vallivi al margine delle colture a seminativo. Formazioni riparie ai margini dei coltivi, ecotoni per la fauna locale. Aree incolte interessate da riconolizzazioni di vegetazione forestale caratterizzata da arbusteti a prevalenza di ginestre e soprassuolo a macchia mediterranea composta da querceti meso-termofili a prevalenza di cerro e roverella. La composizione dei caratteri vegetazionali e agrari danno vita ad un paesaggio di grande valore estetico percettivo.	Permanenza del valore con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none">- perdita di siepi, alberature e aree marginali incolte;- perdita di agroecosistemi tradizionali per abbandono ed evoluzione della vegetazione;- perdita di agroecosistemi tradizionali per intensificazione delle pratiche agricole;- scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi. Aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo di edificato residenziale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insedimenti storici	Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante caratterizzati nella loro fisionomia dal campanile della vetusta collegiata e dalla mole turrita della rocca medievale. Caratteristiche e tradizionali case coloniche punteggiano le colline.	Centro storico fortificato di Casole d'Elsa; in posizione d'altura, è stato castello strategico dell'alta Val d'Elsa. A testimoniare le antiche vestigia, la possente cinta muraria con le torri circolari, e i palazzi medievali (tra i quali il trecentesco palazzo Porrina, la collegiata di Santa Maria Assunta, il convento romanico dei Serviti, il palazzo Pretorio, la grande Rocca, con le due torri diseguali).	Il centro storico conserva l'alto valore architettonico e paesaggistico (la parte antica è ottimamente conservata), ma l'area del vincolo risente dello sviluppo urbano di Casole d'Elsa che ha occupato le zone di crinale dell'area di vincolo incidendo sui caratteri paesistici tradizionali dei crinali collinari adiacenti al centro storico. I nuovi insediamenti residenziali non si pongono in diretta contiguità con il centro di Casole, ma vanno ad occupare, secondo una logica di addizione per nuclei, i crinali a maggiore panoramicità, distendendosi su di essi con cortine a schiera in modo da privatizzarne la vista La pressione immobiliare finora registrata nell'area di Colle di Val d'Elsa si è spostata in questi ultimi anni anche verso Casole d'Elsa e, sfruttando valori immobiliari ancora bassi, ha trasformato uno storico plusvalore ambientale in valore aggiunto di rendita
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Sistema viario principale e secondario ancora, in parte, strutturato sui percorsi delle antiche vie storiche.	

Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			<p>posizionale.</p> <p>All'ottima conservazione del centro storico di Casole si contrappongono, così, le nuove espansioni residenziali che danno vita a fenomeni di dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali.</p> <p>Il rischio è rappresentato da nuove ulteriori espansioni residenziali ad andamento lineare lungo i più importanti collegamenti stradali, o sui crinali a maggiore panoramicità.</p> <p>Al di fuori dell'area di vincolo, sul territorio aperto, si osservano numerose lottizzazioni, come quella di San Severo, difficilmente giustificabili con un intenso sviluppo economico e demografico dell'area.</p>
Paesaggio agrario	Colline punteggiate di caratteristiche e tradizionali case coloniche.	<p>A corona del centro storico colture tradizionali con seminativi arborati, isole circoscritte di tessuti agrari più fitti a vite ed olivo e oliveti intercalati da filari di vite, testimonianza di una forma di coltivazione agraria storica, sempre più rara.</p> <p>Sono presenti siepi, boschetti, alberature isolate e a filare a segnare l'andamento culturale.</p> <p>Allontanandosi dall'abitato storico, oliveti e vigneti specializzati.</p>	<p>Gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale permangono, ma si osservano aree agricole abbandonate soggette ad inerbimento ed invasione di specie arbustive e boscate, e la tendenza a specializzare le colture</p> <p>Ad alterare il paesaggio agrario, però, sono soprattutto le nuove lottizzazioni residenziali ed i notevoli incrementi volumetrici che trasformano le case coloniche segnandone il passaggio alla multifunzionalità agricola (agriturismo) o alla residenza.</p> <p>Multifunzionalità agricola e deruralizzazione delle architetture rurali hanno comportato la trasformazione di aie e resedi in giardini dotati di recinzione spesso impreziositi con viali di cipresso a segnarne l'ingresso, prati all'inglese, vegetazione esotica, piscine, maneggi e parcheggi non sempre ben inseriti nel contesto agrario.</p>
Struttura percettiva			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	L'antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante costituiscono un bellissimo belvedere dal quale lo sguardo spazia sull'ampia distesa delle colline sottostanti ed è visibile da numerosi percorsi stradali determinando una serie di quadri panoramici di singolare bellezza.	<p>Il paesaggio è caratterizzato dal grande valore estetico-percettivo del centro fortificato di Casole d'Elsa, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale, posto in posizione d'altura sullo sprone collinare che circonda a ferro di cavallo il Pian degli Strulli.</p> <p>A sottolineare l'effetto scenico il passaggio visivo dal fondovalle, con le sistemazioni agrarie della bonifica, ai rilievi collinari con le sistemazioni agrarie tradizionali e le tipiche case coloniche, che lambiscono l'insediamento storico.</p> <p>La composizione dei caratteri vegetazionali e agrari danno vita ad un paesaggio di grande valore estetico percettivo.</p> <p>Ampie visuali si aprono dal centro storico verso la campagna.</p>	<p>Permanenza del valore percettivo d'insieme.</p> <p>Il rischio è rappresentato dalle espansioni residenziali, ad andamento lineare lungo i più importanti collegamenti stradali, e sui crinali a maggiore panoramicità, che, oltre ad alterare i caratteri paesaggistici, portano la privatizzazione e l'occultamento delle visuali panoramiche.</p>
Strade di valore paesaggistico		Eccezionale valore paesistico della viabilità principale e secondaria per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo. Da segnalare la strada provinciale N°28 "di Mensano" e quella N°27 "di Casole d'Elsa".	Permane la grande visibilità di Casole dai numerosi percorsi stradali che ad esso pervengono.

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Limitare i fenomeni di dissesto geomorfologico.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.1. individuare gli ambiti connotati dalla presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico attivi e quiescenti. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare la configurazione geomorfologica e limitare trasformazioni che possano compromettere la stabilità dei versanti; - monitorare i fenomeni attivi.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali). 2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi. 2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali. 2.a.4. Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali; - mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali ed agricoli circostanti; - disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti; - disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro fortificato di Casole d'Elsa, storico punto focale emergente dai ripiani travertinosi, insieme alle tipiche case rurali, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. 3.a.2. Assicurare la permanenza nel centro storico di Casole d'Elsa dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Casole d'Elsa, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici e le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i valori storici, morfologici, architettonici del sistema insediativo d'impianto storico (centro storico di Casole d'Elsa e edilizia rurale storica), orientando le trasformazioni e i nuovi interventi	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico del centro storico, dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, e dell'edilizia rurale storica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso all'insediamento storico; - in presenza di resedi originari o comunque storicizzati, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o pavimentazioni non omogenee, e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-

		<p>alla conservazione di tali valori, e al mantenimento delle relazioni (gerarchico-percettive) tra gli insediamenti storici e fra di essi e l'intorno territoriale, anche al fine di una loro valorizzazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi nell'intorno territoriale verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra gli insediamenti storici e il contesto paesaggistico; - orientare gli interventi alla trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio storico, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, tipologici e cromatici coerenti con la tradizione storica dei luoghi, assicurando la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle loro aree di pertinenza, disciplinando anche la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità e degli accessi, e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi - limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale, incentivando il recupero del patrimonio storico, delle cinte murarie, dei corredi funzionali e decorativi, degli accessi e dei sistemi di risalita; - limitare i nuovi interventi a completamenti ed addizioni edilizie, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la conservazione e qualificazione dei margini storicizzati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine storica, anche attraverso interventi radicali riferibili ad insediamenti recenti che compromettono gli elementi significativi del paesaggio circostante; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dell'insediamento storico; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - evitare la monofunionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali. 	<p>architettonico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo storico; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - sia conservata l'integrità delle cinte murarie e dei corredi funzionali e decorativi; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto.
--	--	--	---

	<p>3.a.3. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo la coerenza degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché degli interventi infrastrutturali, con i caratteri storici consolidati, sia sul piano della matrice e delle regole insediative (leggibilità/riconoscibilità della forma degli insediamenti storici: centri, nuclei e aggregati), che delle forme architettoniche e della qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, nonché i loro caratteri paesaggistici, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio contermino; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni visivi e i bersagli (fondali e panorami, skylines) da e verso la "città storica" e gli insediamenti storici, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; <p>3.b.4. definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare il sistema insediativo d'impianto storico e garantirne l'integrità morfologica ed estetico-percettiva; - controllare la crescita insediativa e contenere l'apertura di nuovi fronti di costruito e lo sviluppo infrastrutturale, limitando le espansioni, i completamenti e le addizioni a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, e valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente, e al suo valore storico-architettonico-paesaggistico (non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli insediamenti storici); - limitare i processi di nuovo consumo di suolo anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitando che le espansioni degli insediamenti risultano concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente; - garantire la conservazione dei margini urbani storicizzati e contrastare lo sfrangiamento del tessuto urbano; - contrastare la diffusione insediativa, al fine di assicurare il mantenimento del valore storico e paesaggistico insito anche nei rapporti figurativi tra l'edificato e gli spazi aperti; mantenere le aree verdi con ruolo di filtro tra insediamenti contemporanei e insediamenti storici; - riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe alle aree di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, e garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica..); - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente destinati a non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso gli insediamenti storici, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in 	<p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines.); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	---	--	---

		<p>rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - nella realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di circonvallazioni e innesti, e di adeguamento di quelle esistenti, modellare i tracciati in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporto o quant'altro possa frammentare la viabilità storica e alterare significativamente i caratteri morfologico- strutturali del paesaggio: fossi, torrenti, boschi, aree agricole, ecc. 	
	<p>3.a.5. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.</p> <p>3.a.6. Valorizzare la rete sentieristica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, edicole) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;</p> <p>3.b.6. definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici, i materiali e i rapporti con gli insediamenti e i luoghi aperti (soste, spazi aperti, visuali panoramiche, cortine, barriere di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi); - conservare i corredi della rete locale, quali tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale, mantenendo inalterato il loro rapporto con la strada e con gli spazi circostanti; - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali dei tracciati con le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, castelli, centri, nuclei, aggregati,...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri; - privilegiare gli interventi di riqualificazione dei tracciati viari esistenti, piuttosto che la realizzazione di nuovi tracciati; - valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici. 	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale e di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, in particolare i filari alberati nella loro disposizione e consistenza; e siano mantenuti... - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
	<p>3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzati da seminativi arborati, isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, e presenza di oliveti intercalati da filari di vite, testimonianza di una pratica colturale storica sempre più rara.</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 riconoscere:</p> <p>3.b.7. la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla</p>	<p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni,

		<p>quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamenti storici, oltre che sul piano morfologico-percettivo, anche su quello funzionale - gli assetti colturali, e figurativi del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento: alle sistemazioni agrarie dei seminativi arborati, alle isole di oliveti e vigneti a tessuto agrario fitto, alla presenza di oliveti intercalati da filari di vite; alla maglia agraria; alla rete della viabilità podereale e interpodereale; al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); e alle sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...); - le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario; - il patrimonio edilizio rurale di valore storico, architettonico e paesaggistico e i caratteri tipologici e morfologici che lo contraddistinguono: edifici rurali sparsi e aggregati (coloniche, architetture rurali, nuclei agricoli). <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, quali presidio idrogeologico dei versanti, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; alle isole di coltivi, ai seminativi arborati, non assimilabili a bosco; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale, il mosaico agrario; - tutelare la viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto; - promuovere modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei caratteri di valore espressi dal paesaggio rurale (assetti idraulico-colturali), da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni; - tutelare il patrimonio rurale di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree coltivate e gli spazi pertinenziali; e orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici, identitari e appartenenti alla consuetudine storica dei luoghi, - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (es. tabaccaie, essiccatoi, filande etc.) - favorire la riconnessione delle direttrici urbane minori con le viabilità poderali di valore panoramico. 	<ul style="list-style-type: none"> - orientamento; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, manufatti di corredo, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale. <p>3.c.6. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante; - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di spazi pertinenziali e di resede (aie) originari o comunque storicizzati ne sia mantenuta l'unitarietà percettiva evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la tradizione storica dei luoghi; - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale; - non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. <p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore
--	--	---	---

			<p>integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</p> <p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p>4 - Struttura percettiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' 	<p>4.a.1. Tutelare l'integrità percettiva del centro fortificato di Casole d'Elsa, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale; insieme al rapporto figurativo, di alto valore iconografico, creato dal centro storico, posto in posizione d'altura sullo sprone collinare che circonda a ferro di cavallo il Pian degli Strulli; dai rilievi collinari con le sistemazioni agrarie tradizionali, le macchie boscate e le tipiche case coloniche; e dal fondovalle, con le sistemazioni ordinate della piana bonificata.</p> <p>4.a.2. Tutelare i belvedere all'interno del centro storico e nella zona circostante: da essi lo sguardo spazia con bellissime viste in ogni direzione, sull'ampia distesa delle pianure e delle colline sottostanti.</p> <p>4.a.3. Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità principale e secondaria (strade provinciali N°28 "di Mensano" e N°27 "di Casole d'Elsa") per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo.</p> <p>4.a.4. Conservare le visuali storiche ancora persistenti che Casole instaura con Radicondoli e S. Gimignano.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i paesaggi di alto interesse panoramico dell'area di vincolo: il centro fortificato, con il campanile della collegiata e la mole turrita della rocca medievale, che si staglia sulle colline, caratterizzate da sistemazioni agrarie d'impianto storico, macchie boscate, tipiche case coloniche, e sul sottostante fondovalle con il tipico andamento regolare della bonifica - gli ambiti ad elevata intervisibilità: coni ottici fruibili e visuali panoramiche (luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari) da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa, da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle - i tracciati e i principali punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti: lungo il sistema viario, in particolare lungo la S.P. N°28 "di Mensano" e la S.P. N°27 "di Casole d'Elsa"; all'interno del centro storico e nelle zone circostanti <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare e valorizzare gli ambiti ad elevata intervisibilità e l'insieme dei valori paesaggistici da essi percepiti; in particolare i punti di vista e i coni ottici fruibili, i tracciati e i luoghi connotati da maggiore visibilità degli scenari, da e verso il centro fortificato di Casole d'Elsa, da e verso le aree collinari coltivate, da e verso i piani di fondovalle, salvaguardare e valorizzare i tracciati viari e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - conservare l'integrità percettiva dell'insediamento storico, e degli scenari da esso percepiti, nonché delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento - conservare i punti di sosta di interesse panoramico e i belvedere, per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, al fine di conservare gli assetti morfologici dei luoghi e la trama consolidata 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>

		<p>della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di consentire la collocazione nell'area del vincolo solo quando sia dimostrata l'impossibilità di localizzarli altrove, e comunque al di fuori delle aree di interferenza con le principali visuali panoramiche degli insediamenti storici (centri, nuclei, aggregati, ville, castelli,), della viabilità d'interesse paesaggistico, delle visuali e punti di vista panoramici, e delle eccellenze naturalistiche.; e di minimizzare (misure di mitigazione, limiti di altezza,...) l'interferenza visiva anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - promuovere la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione notturna soprattutto nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in funzione dei contesti attraversati dalla superstrada (urbanizzati – rurali – naturali), al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali dei paesaggi e dei panorami. 	
--	--	--	--