



# Comune di Murlo

Provincia di Siena

## **Progettazione urbanistica**

Arch. Marco Vannocci

## **Geologia idrogeologia e sismica**

Geol. Massimo Marrocchesi

## **Idraulica**

Ing. Lorenzo Castellani

## **Aspetti agronomici**

Dott. Agr. Monica Coletta

## **Archeologia**

Dott. Folco Biagi

## **Sindaco**

Dott. Davide Ricci

## **Assessore alla Pianificazione Urbanistica**

Dott.ssa Rosalia Mula

## **Responsabile del procedimento**

Geom. Laura Cencioni

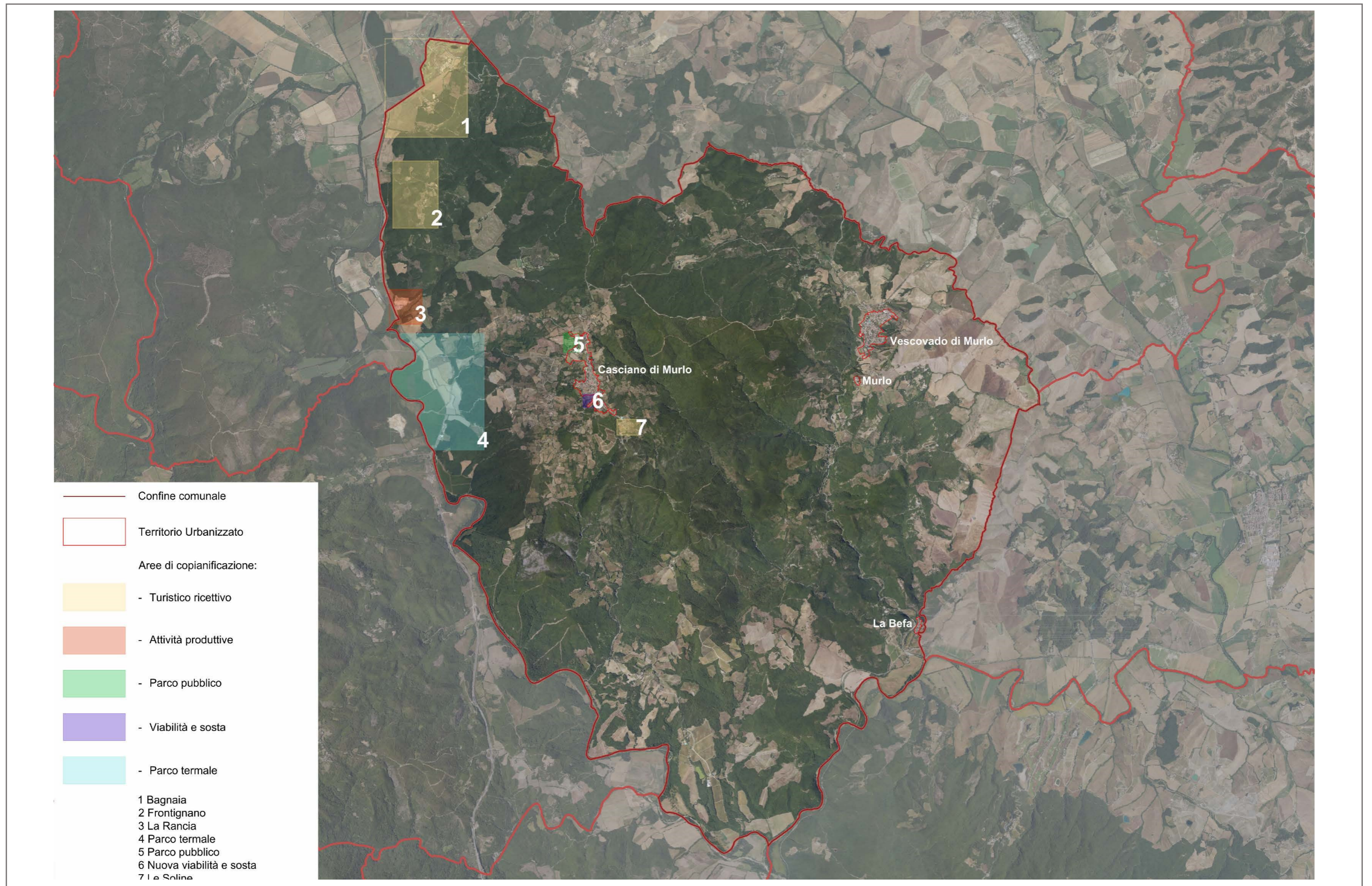
## **Garante dell'informazione e partecipazione**

Dott.ssa Luciangela Pedes

# Piano Strutturale

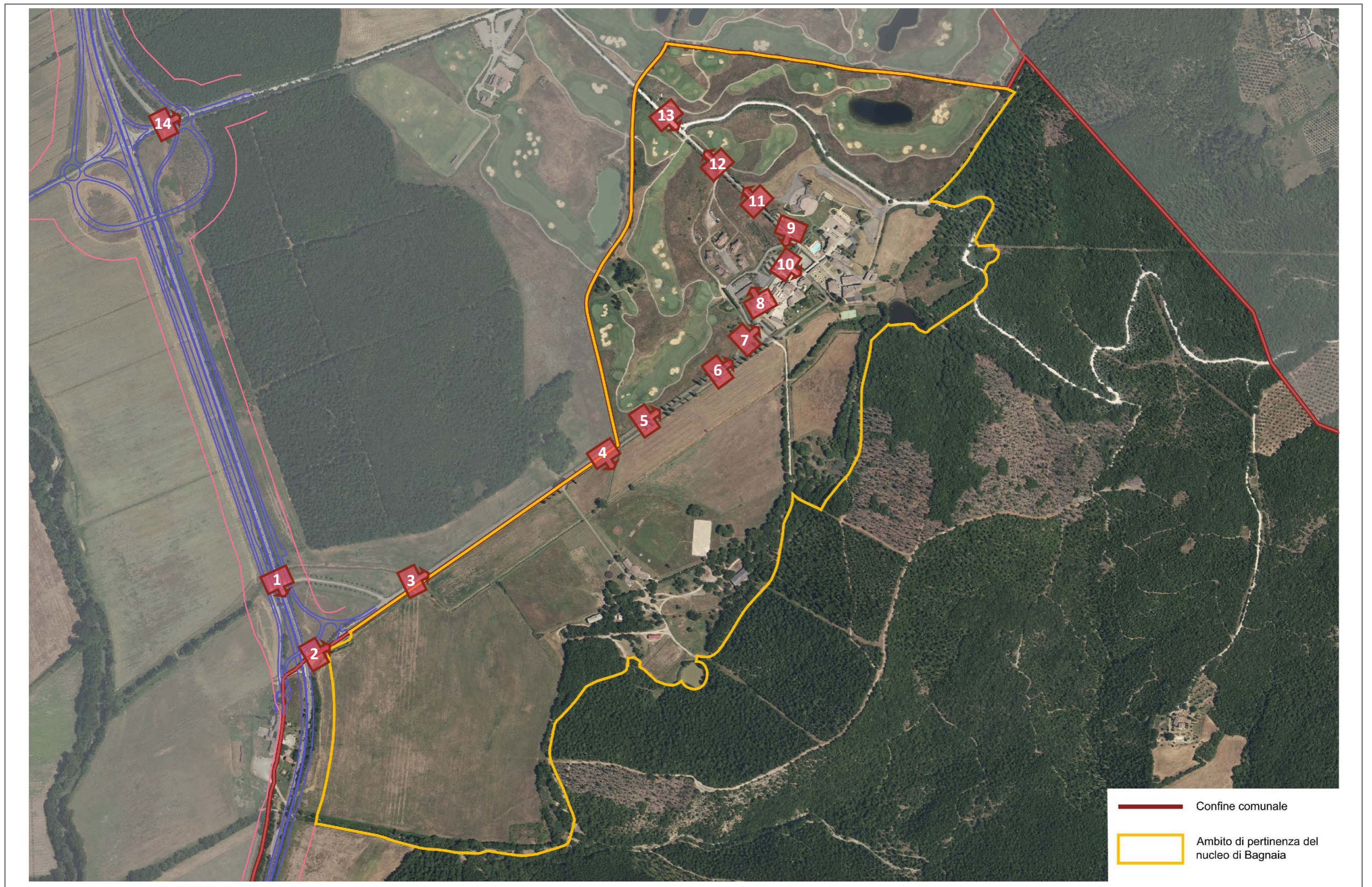
## Conferenza di copianificazione

Art. 25 Legge regionale 10 novembre 2014, n.65



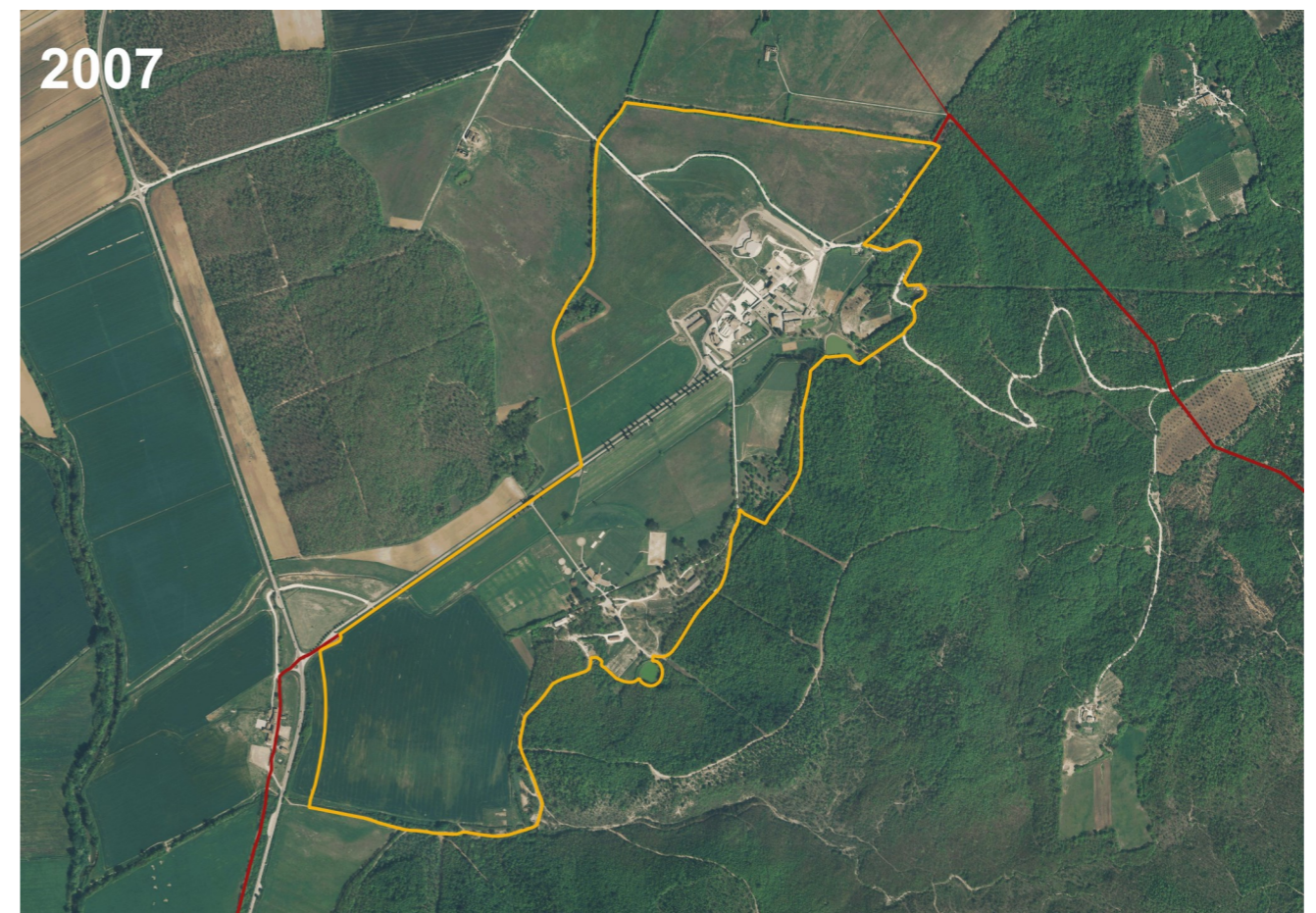


- Confine comunale
- E78 Grosseto-Fano raddoppio e adeguamento
- E78 Grosseto-Fano fascia di rispetto









# Carta dei Sistemi Territoriali

**COMUNE DI MURLO**

Provincia di Siena

**P.S.C**

Variante al Piano Strutturale

Progetto  
**Dott. Arch. Luciano Messina**

Il Sindaco  
**Dott. Antonio Loia**

**Dott. Arch. Roberto Alessio**

Il garante per l'informazione

Il Segretario

**Dott. Rossano Mancusi**

Consulente per gli aspetti  
naturalistici e ambientali:

**Dott. Nat. Armando Gariboldi**

Il Responsabile Unico del Procedimento

**Geom. Piero Moricciani**

Collaboratore

**Dott. Arch. Francesco Sozzani**



**Legenda**

**LA DORSALE BOSCATA**

- 1A, Territorio di pregio ambientale
- 1B, Territorio prevalentemente boscato (Pompana, Montepertuso)
- 1C, Territorio di pendio e crinale prevalentemente coltivato (La Miniera)
- 1D, Territorio di fondovalle prevalentemente coltivato

**LE PENDICI STORICIZZATE**

- 2A, Territorio di pregio ambientale (Murlo, Vallerano)
- 2B, Territorio prevalentemente boscato (Crevole)
- 2C, Territorio di pendio e crinale prevalentemente coltivato
- 2D, Territorio di fondovalle prevalentemente coltivato

**2 - U.T.O.E.**

- 2.1, Bagnaia
- 2.2, Casciano
- 2.3, Vescovado

**Modifiche al PSC vigente**

- Ampliamento perimetro UTOE (Casciano)

**LE CRETE**

- 3A, Territorio di pendio e crinale prevalentemente coltivato
- 3B, Territorio di fondovalle prevalentemente coltivato

**LE FASCE FLUVIALI**

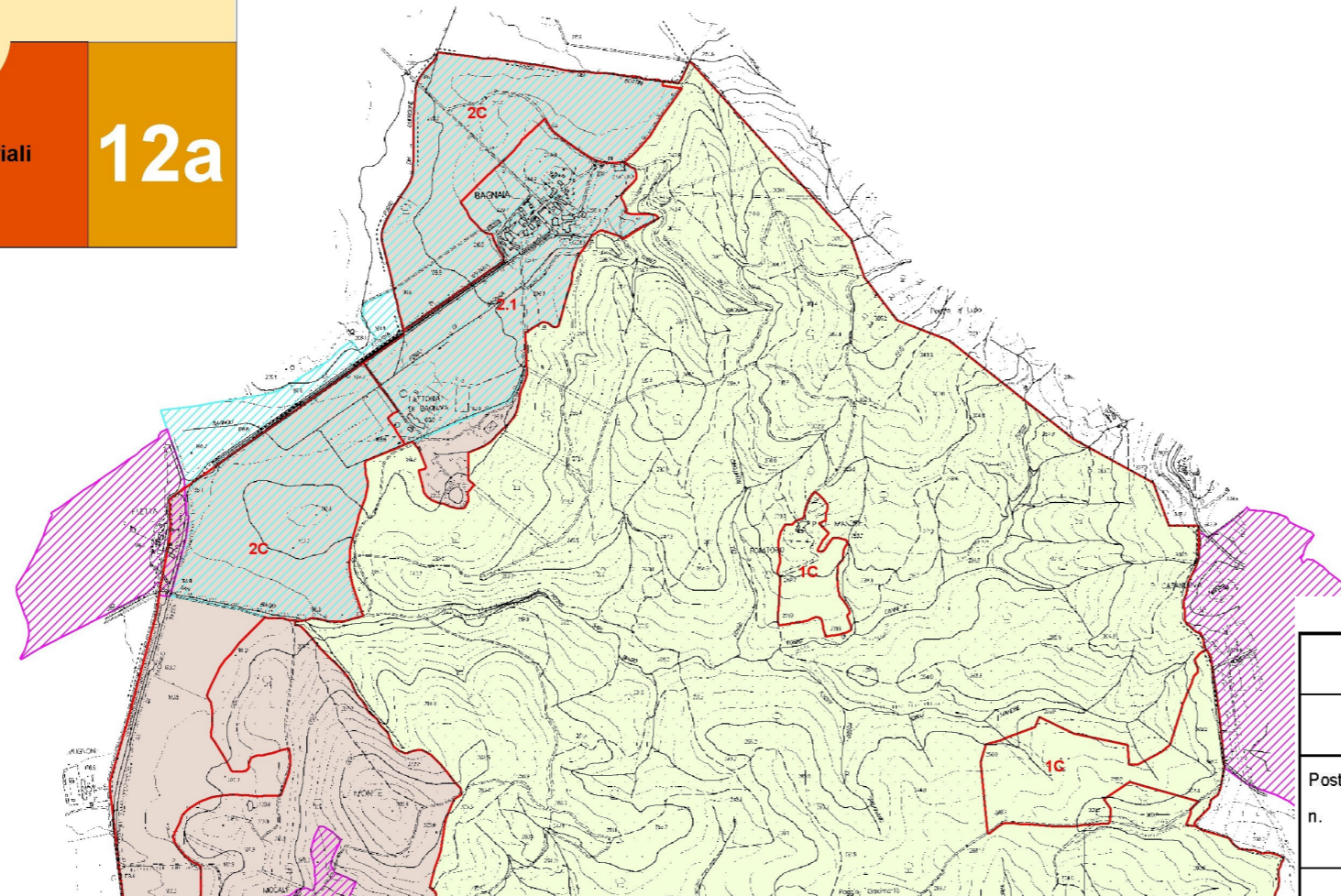
- 4A, Territorio di pregio ambientale
- 4B, Territorio prevalentemente boscato
- 4C, Territorio di pendio e crinale prevalentemente coltivato (Montepescini)
- 4D, Territorio di fondovalle prevalentemente coltivato (La Befà)
- 4E, Territorio di pianura prevalentemente coltivato
- 4F, Zona del riso

**4 - U.T.O.E.**

- 4.1, Casa Bianca
- 4.2, Il Doccio

**AREE DI PERTINENZA DEGLI AGGREGATI, DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E DEI CENTRI**

- Aree di pertinenza dei beni storico-architettonici, art. L.9 del P.T.C.P.
- Aree di pertinenza degli aggregati, art. L.8 comma 7 del P.T.C.P.
- Aree di pertinenza degli aggregati, art. L.8 comma 6 del P.T.C.P.
- Aree di pertinenza degli aggregati, art. L.8 comma 5 del P.T.C.P.
- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, art. L.4 - L.5 del P.T.C.P.



**U.T.O.E. 2.1 - BAGNAIA**

**TURISTICO RICETTIVO**

Alberghi – RTA – Agriturismo - ed altri

Posti letto attuali n.	Standard parcheggi attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente	Posti letto di previsione n.	Standard parcheggi previsione mq.	Totale posti letto n.
E		F	G		H=E+F+G
16	200	200		9.000	216

Nel Piano Strutturale vigente (ultimo aggiornamento anno 2010) il nucleo di Bagnaia è identificato con la specifica UTOE 2.1 - BAGNAIA

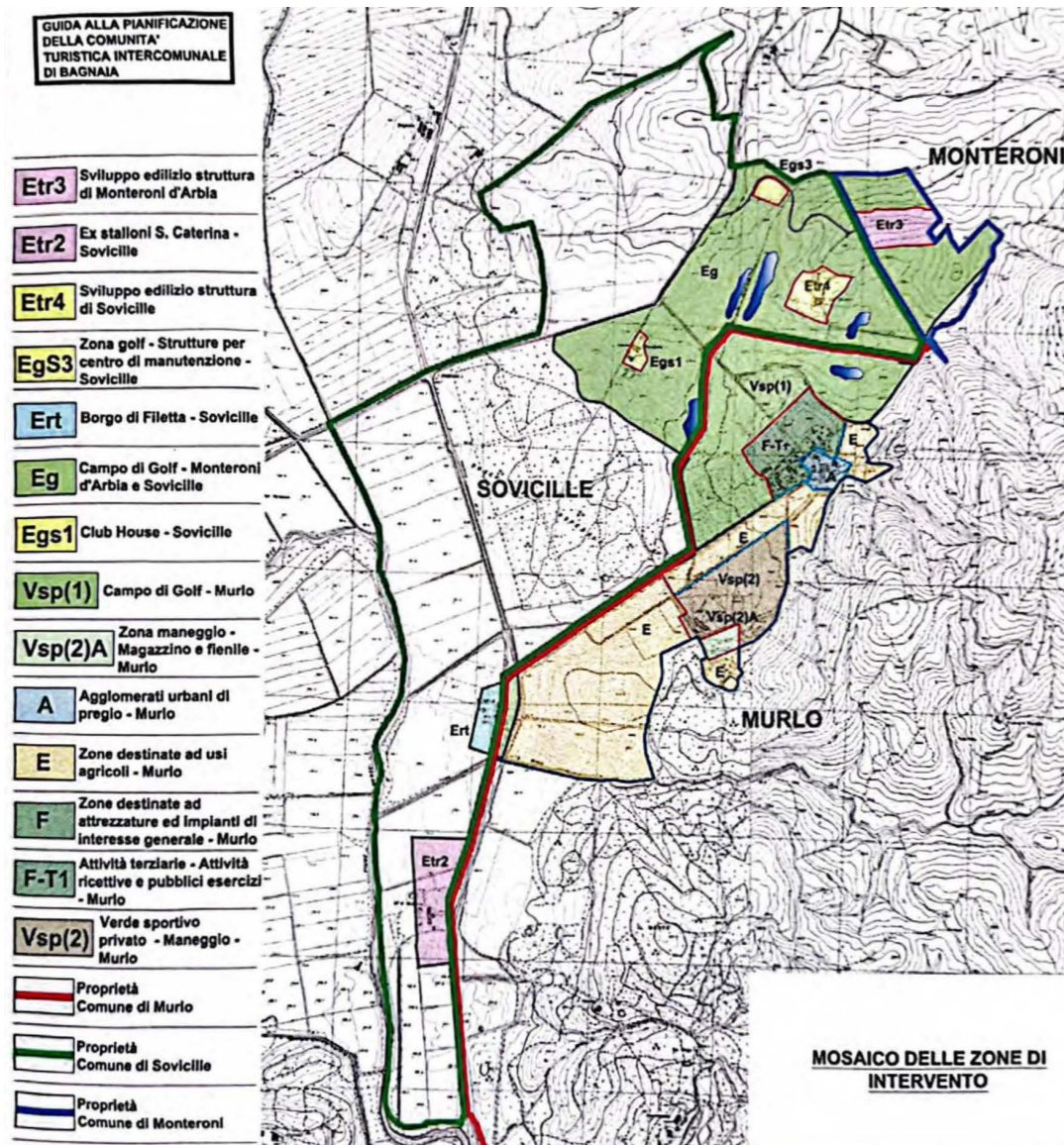
Carta dei Sistemi Territoriali

1:10000

Marzo 2010

**12a**

Quadro Conoscitivo



La trasformazione della Azienda Agricola della Tenuta di Bagnaia per realizzare un complesso turistico ricettivo Intercomunale di livello internazionale, iniziata nell'anno 1998, interessa i territori dei Comuni di Murlo, Monteroni d'Arbia e Sovicille.

### "Piano Guida" per la costituzione della comunità turistica intercomunale di Bagnaia

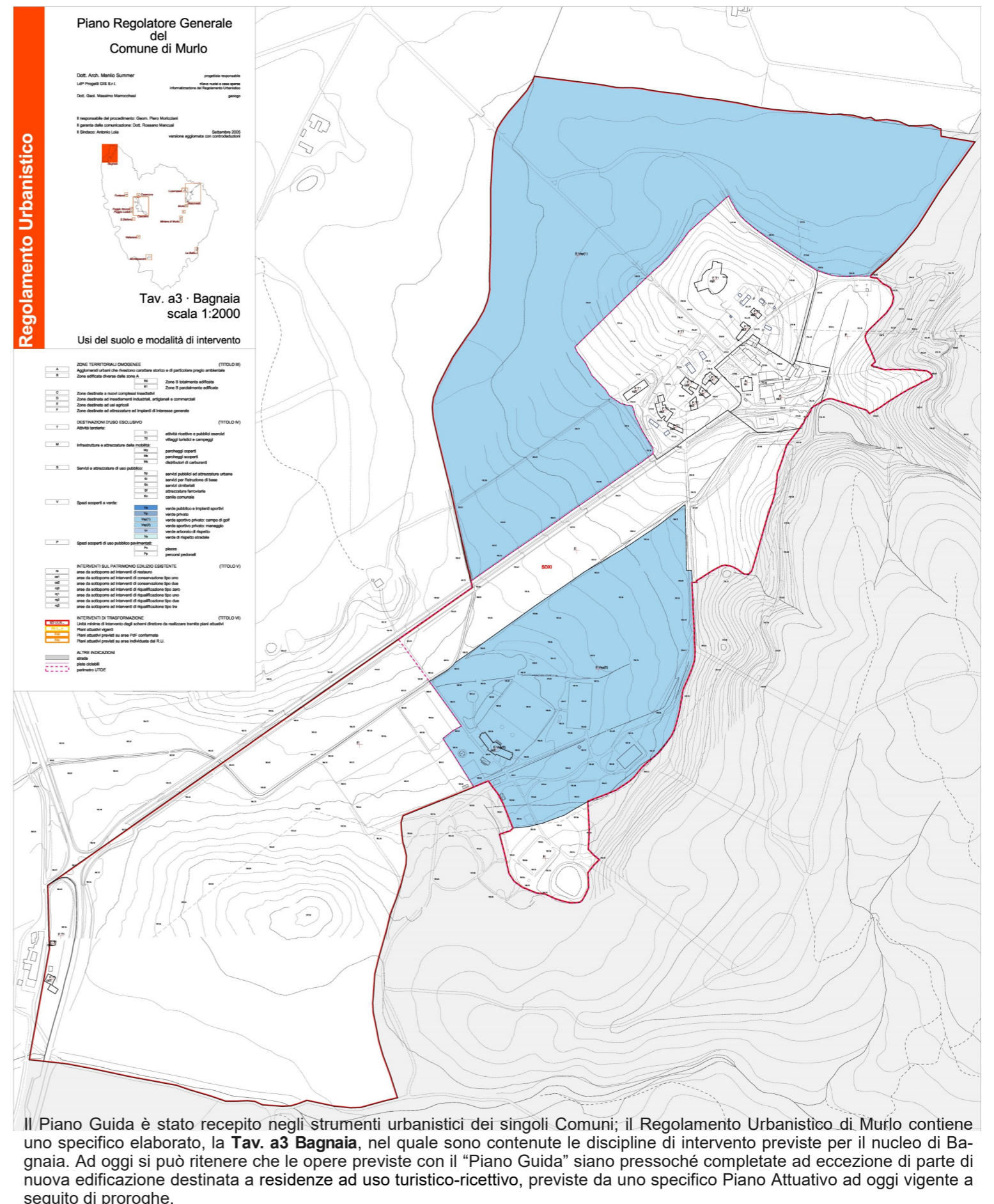
Il 20 dicembre 2000 tra la Azienda agricola Merse srl, la Provincia di Siena e i Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille, è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa per la definizione degli obiettivi, delle procedure e degli impegni per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo intercomunale nella Tenuta La Bagnaia. Il Protocollo d'Intesa è stato integrato il 19.01.2006.

Il 9 dicembre 2009 si è aggiunta, agli enti già firmatari del Protocollo d'Intesa, la Regione con la sottoscrizione di un Protocollo integrativo e sostitutivo dell'originario, al fine di coordinare le procedure amministrative per addivenire alla definitiva costituzione della Comunità turistica intercomunale di Bagnaia.

Le Amministrazioni Comunali coinvolte nel Protocollo d'Intesa hanno nel tempo adeguato i propri strumenti urbanistici sulla scorta di un "Piano Guida" unitario, redatto dal soggetto attuatore, che ha individuato e distribuito, sulle parti di territorio dei tre Comuni compresi nella Tenuta di Bagnaia, i pesi insediativi e le relative attrezzature da realizzare.

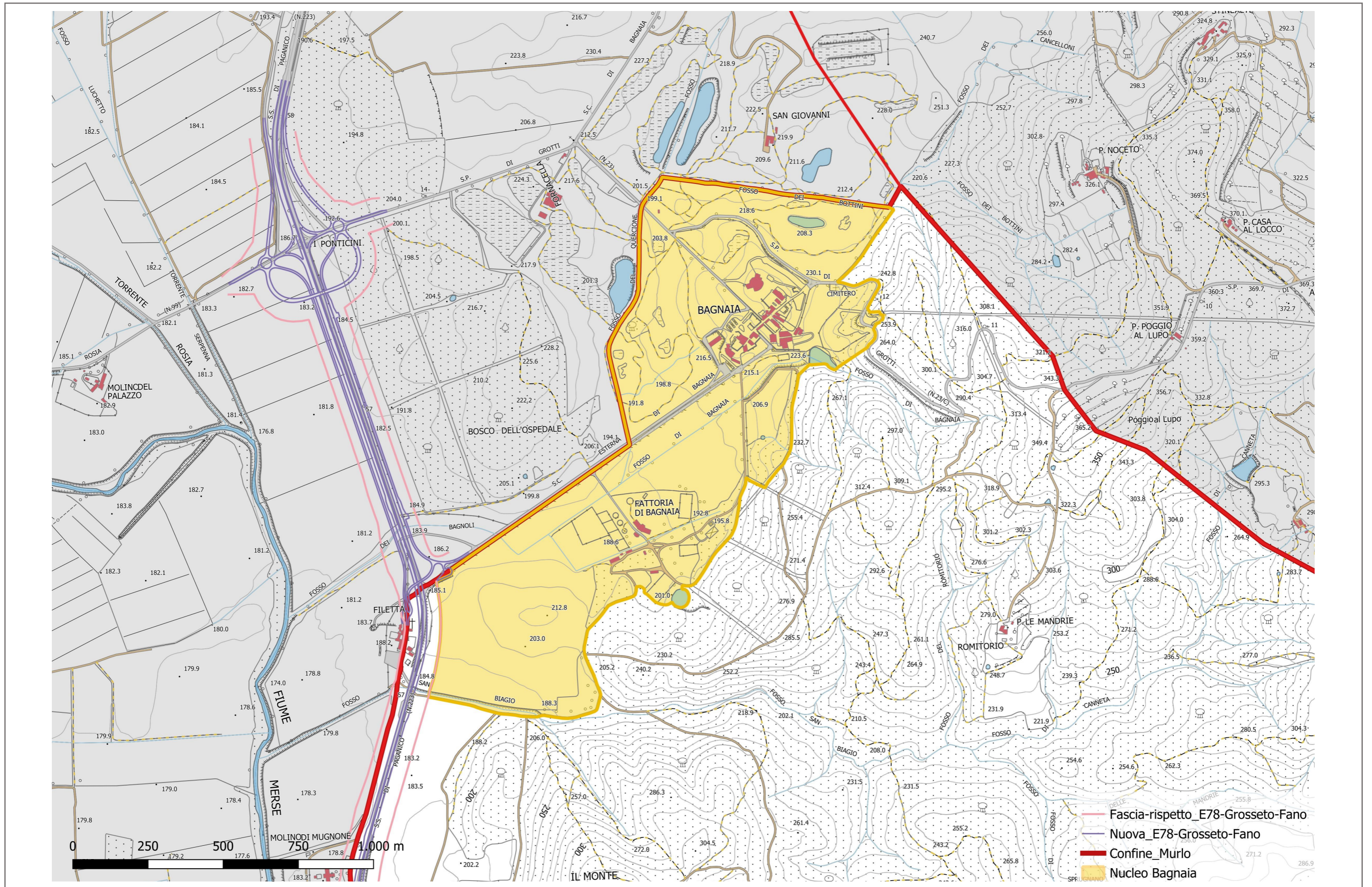
Il "Piano Guida" non ha valore di piano urbanistico, ma, come evidenziato dall'art. 2, co. 2 del Protocollo istituzionale, ha valore di strumento di declinazione e di organizzazione unitaria della Comunità turistica intercomunale di Bagnaia oltre che di strumento per la verifica politico-amministrativa della sostenibilità socioeconomica della gestione.

L'ultimo aggiornamento del "Piano Guida" risale all'anno 2014 ed è stato redatto per valutare lo stato di attuazione e il completamento dello sviluppo turistico e ricettivo della tenuta.



Il Piano Guida è stato recepito negli strumenti urbanistici dei singoli Comuni; il Regolamento Urbanistico di Murlo contiene uno specifico elaborato, la **Tav. a3 Bagnaia**, nel quale sono contenute le discipline di intervento previste per il nucleo di Bagnaia. Ad oggi si può ritenere che le opere previste con il "Piano Guida" siano pressoché completate ad eccezione di parte di nuova edificazione destinata a residenze ad uso turistico-ricettivo, previste da uno specifico Piano Attuativo ad oggi vigente a seguito di proroghe.





## Ambito NS.0 – Bagnaia (Nucleo Storico)

### 1. Destinazioni d'Uso

**1.1 Destinazione prevalente:** Turistico-ricettiva

### 1.2 Destinazioni compatibili e complementari:

Nel rispetto della disciplina del territorio rurale e della normativa vigente, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Agricola e attività connesse
- Commercio di supporto all'agricoltura
- Attività wellness / centro benessere
- Attività convegnistiche e congressuali
- Attività sportive e del tempo libero

Tali destinazioni sono ammesse in quanto funzionali alla qualificazione e integrazione del sistema turistico-ricettivo esistente atte al miglioramento dell'offerta.

### 2. Descrizione dell'Ambito Territoriale

L'ambito territoriale in cui è inserito il Nucleo Storico di Bagnaia presenta morfologia prevalentemente collinare, con pendenze generalmente dolci che, in alcuni tratti, si accentuano formando rilievi più marcati. L'altimetria varia da 179 m a 452 m s.l.m.

Il paesaggio è tipico della campagna senese, caratterizzato da estese superfici boscate che circondano il complesso, vallate e sistemi di impluvi naturali, con tessitura agraria storica ancora in parte riconoscibile.

Il limite occidentale dell'ambito è definito dalla Strada Statale 223 di Paganico, asse di collegamento tra Siena e Grosseto, ricompresa nel corridoio infrastrutturale E78 Grosseto-Fano, attualmente interessato da interventi di adeguamento e raddoppio con due specifici accessi al borgo di Bagnaia.

### 3. Caratteri Storico-Insediativi

La Tenuta di Bagnaia costituisce storicamente un'azienda agricola con riserva di caccia che da tempo è ormai vocata al turismo di qualità e comprende:

- il Borgo medievale di Bagnaia;
- il Borgo di Filetta (nel Comune di Sovicille);
- il Castello di Frontignano;
- poderi storici distribuiti tra Frontignano e l'area circostante il nucleo principale.

L'insieme presenta elevato valore storico-architettonico e paesaggistico, configurandosi quale sistema insediativo rurale stratificato.

### 4. Stato Attuale delle Funzioni Insediate

In conformità alla pianificazione vigente, la Tenuta comprende:

- attività turistico-ricettive;

- attività sportive e del tempo libero;
- attività agricole;
- attività commerciali connesse all'agricoltura;
- residenze;
- case vacanza.

### 5. Interventi in Corso di Realizzazione

È in fase di completamento l'edificazione di case e appartamenti destinati a uso turistico-ricettivo, previsti da specifico Piano Attuativo vigente.

### 6. Indicazioni per le Trasformazioni

Ai sensi dell'art. 92, comma 3, lett. c) della L.R.T. 65/2014, il Piano Strutturale individua Bagnaia e il relativo intorno territoriale consolidato quale **Nucleo Storico (NS.0 – Bagnaia)**.

L'ambito di pertinenza del Nucleo Storico è definito ai sensi dell'art. 66 della medesima legge regionale.

La disciplina delle trasformazioni dovrà conformarsi:

- al D.P.G.R. 32/R/2017, art. 7 (Disciplina delle trasformazioni dei nuclei rurali);
- al D.P.G.R. 32/R/2017, art. 8 (Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici);
- alle Linee guida di raccordo tra L.R. 65/2014 e PIT con valenza di Piano Paesaggistico (D.G.R. n. 682/2017).

Considerata la consolidata vocazione turistico-ricettiva del complesso e del relativo ambito di pertinenza, all'interno della perimetrazione del Nucleo Storico si prevede l'ammissione, oltre alle funzioni proprie del territorio rurale, di ulteriori funzioni volte alla qualificazione dell'offerta turistica, come previsto all'art. 64, comma 1, lett. d) della L.R.T. 65/2014.

Le trasformazioni dovranno:

- garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;
- assicurare compatibilità paesaggistica delle nuove edificazioni e degli impianti sportivi;
- privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;
- essere in continuità con l'edificato esistente;
- tutelare i giardini disegnati di valore storico-paesaggistico;
- riqualificare la viabilità esistente nel manto stradale;
- garantire adeguata dotazione infrastrutturale della vegetazione e sostenibilità ambientale;
- gli interventi nella chiesa dei Santi Vincenzo ed Anastasio a Bagnaia, tutelata come Bene Architettonico (D.M. 27.06.1998) dovranno essere sottoposti alla verifica della competente Soprintendenza.
- evitare nuovi fronti edificati lungo la viabilità panoramica priva di insediamenti consolidati;
- salvaguardare gli scenari percepiti dai nuclei storici verso il fondovalle e i rilievi circostanti.

Le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico in termini di cromatismi, coperture, dotazioni vegetali e alternanza di spazi aperti ed edificati. L'inserimento di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti dovrà configurarsi come integrazione "spontanea" dell'abitato storico.

Dovrà essere mantenuta l'attività agricola e la maglia agraria nell'area tutelata da D.M. nel fondovalle.

## Salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche

I nuovi interventi dovranno:

- garantire la conservazione dei coni visivi e dei bacini di intervisibilità che si aprono lungo la Siena-Grosseto verso i piani del Merse e i rilievi boscati;
- evitare nuove edificazioni o sopraelevazioni che interferiscano con i principali assi visuali; mantenere l'integrità percettiva degli insediamenti storici;
- adottare soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il contesto;
- contenimento delle altezze e limitazione dei volumi nel territorio;
- prevedere eventuali schermature vegetali integrate e non artificiali.

È esclusa l'apertura di nuovi fronti edilizi lineari lungo tratti di viabilità panoramica rurale, in particolare:

- evitare nuovi fronti edificati lungo la viabilità panoramica priva di insediamenti consolidati;
- salvaguardare gli scenari percepiti dai nuclei storici verso il fondovalle e i rilievi circostanti.

## 7. Alternative localizzative e di previsione

In fase di elaborazione della scheda sono state valutate soluzioni alternative in ordine:

- alla presenza dell'edificato e delle sistemazioni esistenti;
- alla diversa distribuzione delle eventuali addizioni volumetriche;
- al riuso del patrimonio edilizio esistente rispetto a nuove edificazioni;
- alla concentrazione delle nuove funzioni in ambiti già urbanizzati al fine di evitare dispersione insediativa;
- alle dotazioni ambientali

## 8. Mitigazioni e adeguamenti ambientali

Gli interventi previsti saranno accompagnati da misure di mitigazione e compensazione ambientale, tra cui:

- utilizzo di tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto storico-paesaggistico;
- contenimento delle altezze e inserimento morfologico compatibile;
- incremento delle superfici permeabili;
- efficientamento energetico degli edifici;
- integrazione di sistemi per la gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- mantenimento e rafforzamento delle sistemazioni agrarie e delle alberature esistenti;
- mitigazione visiva delle eventuali nuove volumetrie attraverso schermature vegetazionali;
- eventuali movimenti del terreno coerenti con l'orografia dei luoghi;
- pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali e cromatismi integrati con il contesto rurale;
- integrazione degli impianti per il tempo libero e lo sport all'aperto con il contesto paesaggistico d'inserimento.

## Individuazione degli elementi incongrui

Nella progettazione d'insieme (masterplan e piano attuativo) dovranno individuare e censire:

- manufatti o ampliamenti incongrui per materiali, tipologie o dimensioni;
- volumi tecnici emergenti non adeguatamente schermati;
- infrastrutture o recinzioni improprie che alterano la percezione del sistema storico;
- installazioni precarie o depositi in ambiti ad alta visibilità.

Per tali elementi dovranno essere previste:

- misure di mitigazione visiva;
- interventi di riqualificazione architettonica;
- eventuale rimozione o delocalizzazione nei casi di maggiore impatto.

## Tutela del paesaggio notturno

Le trasformazioni dovranno:

- contenere l'illuminazione nelle aree extra-urbane;
- utilizzare apparecchi a schermatura totale verso l'alto;
- limitare l'intensità luminosa e la temperatura colore;
- evitare illuminazioni scenografiche improprie nel contesto rurale.

## Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

a localizzazione di impianti FER dovrà:

- evitare interferenze con i coni visivi panoramici della Siena-Grosseto e degli insediamenti storici;
- escludere installazioni in aree di alta visibilità nel fondovalle del Merse;
- privilegiare soluzioni integrate sugli edifici esistenti, con esclusione di quelli a carattere storico, e su quelli di nuova edificazione nonché sulle coperture delle aree a parcheggio;
- limitare dimensioni, altezze e riflettanza dei materiali

## 9. Indicazioni per il Piano Operativo

Il Piano Operativo dovrà indicare le trasformazioni ammesse con intervento diretto e quelle soggette a piano attuativo, comunque dovrà essere predisposto un documento di pianificazione strategica a lungo termine - masterplan - che definisca il layout concettuale unitario, le linee guida e le azioni per la progettazione e la riqualificazione dell'edificato, degli spazi aperti e delle dotazioni ambientali.

Inoltre il Piano Operativo dovrà:

- definire le tipologie di intervento per i singoli edifici;
- definire un quadro strategico unitario;
- stabilire linee guida per la riqualificazione dell'edificato, degli spazi aperti e delle dotazioni ambientali.

<b>Beni Paesaggistici D.Lgs 42/2004</b>		
<b>Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico</b>	<b>SI</b> in parte D.M. 257/1973	
<b>Art. 142. Aree tutelate per legge</b>		
a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;		<b>NO</b>
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi		<b>NO</b>
c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	<b>SI</b> in parte	
d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole		<b>NO</b>
e) i ghiacciai e i circhi glaciali		<b>NO</b>
f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi		<b>NO</b>
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227	<b>SI</b> in parte	
h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici		<b>NO</b>
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448		<b>NO</b>
l) i vulcani		<b>NO</b>
m) le zone di interesse archeologico		<b>NO</b>
<b>Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004</b>		
	<b>SI</b> Chiesa dei Santi Vincenzo e Anastasio a Bagnaia	
<b>Aree di Pertinenza e Beni Storico Architettonici del PTCP</b>		
Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (art.13.12)		<b>NO</b>
Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale - art.13.13)	<b>SI</b> Bagnaia	
Aree di pertinenza dei beni storici architettonici (art.13.14)		<b>NO</b>
<b>Vincolo archeologico (artt. 1 e 3 L. 1089/1939)</b>		
		<b>NO</b>
<b>Siti "Rete Natura 2000"</b>		
		<b>NO</b>
<b>Vincolo idrogeologico</b>		
Aree boscate (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000)	<b>SI</b> in parte	
Terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923	<b>SI</b> in parte	
<b>Altri vincoli o condizionamenti</b>		
Vincolo cimiteriale		<b>NO</b>
Fascia di rispetto stradale		<b>NO</b>
Fascia di rispetto ferroviaria		<b>NO</b>

La struttura del **PIT con valenza di Piano Paesaggistico** si articola nei seguenti principali elementi:

## 1. Parte statutaria

Definisce i principi identitari e strutturali del territorio regionale che devono essere salvaguardati nella pianificazione territoriale e urbanistica.

È composta principalmente da:

### Invarianti strutturali del paesaggio regionale

Rappresentano i caratteri fondamentali del territorio toscano che devono essere mantenuti e valorizzati.

Le invarianti sono quattro:

1. **I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**
2. **I caratteri ecosistemici del paesaggio**
3. **Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali**
4. **I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

Le invarianti sono accompagnate da **abachi** che descrivono:

- morfotipi territoriali
- valori
- criticità
- indicazioni per le azioni.

## 2. Ambiti di paesaggio

Il territorio regionale è suddiviso in **20 ambiti di paesaggio**, per ciascuno dei quali il piano definisce:

- descrizione dei caratteri paesaggistici
- valori identitari
- dinamiche di trasformazione
- obiettivi di qualità paesaggistica
- indirizzi per le politiche territoriali.

Gli ambiti rappresentano il riferimento territoriale per la pianificazione locale.

## 3. Disciplina dei beni paesaggistici

Comprende la normativa relativa ai beni tutelati ai sensi del **Codice dei beni culturali e del paesaggio**.

In particolare disciplina:

- **beni paesaggistici ex art. 136** (immobili e aree di notevole interesse pubblico)
- **beni paesaggistici ex art. 142** (tutele per legge)
- **aree dichiarate di notevole interesse pubblico.**

La disciplina contiene:

- obiettivi di qualità paesaggistica
- direttive
- prescrizioni d'uso.

## 4. Parte strategica e indirizzi per le politiche territoriali

Definisce gli indirizzi regionali per lo sviluppo territoriale, tra cui:

- contenimento del consumo di suolo
- valorizzazione del patrimonio paesaggistico
- riqualificazione dei sistemi insediativi
- tutela e valorizzazione del territorio rurale
- rafforzamento delle reti ecologiche.

## 5. Elaborati cartografici

Il piano è supportato da un articolato sistema di cartografie tra cui:

- carta delle **invarianti strutturali**
- carta dei **morfotipi rurali**
- carta della **rete ecologica regionale**
- carta dei **beni paesaggistici**
- cartografia degli **ambiti di paesaggio**.

## 6. Abachi delle invarianti strutturali

Strumenti tecnico-operativi che descrivono i diversi morfotipi territoriali e forniscono:

- descrizione
- valori
- criticità
- indicazioni per le azioni.

Gli abachi costituiscono il principale riferimento per la **verifica di coerenza dei piani comunali**.

Il **Piano Strutturale** deve conformarsi al PIT con valenza di Piano Paesaggistico in merito:

### Conformità alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR

Il PS deve recepire e rispettare le norme del piano paesaggistico regionale, in particolare:

- **beni paesaggistici tutelati** (artt. 136 e 142 del Codice dei beni culturali)
- **invarianti strutturali del paesaggio**
- **obiettivi di qualità paesaggistica**
- **Regole di tutela e valorizzazione dei paesaggi regionali**

Se il PS prevede trasformazioni che interessano beni paesaggistici, deve dimostrare come queste si inseriscono nel paesaggio rispettando la disciplina del PIT/PPR.

### Coerenza con le invarianti strutturali del PIT

Il PIT individua grandi strutture territoriali da preservare, che il PS deve riconoscere e declinare a scala comunale, ad esempio:

- sistemi ambientali ed ecosistemici
- strutture idrogeomorfologiche
- paesaggi agrari storici
- sistemi insediativi e infrastrutturali

Il PS deve quindi riconoscerle nel territorio comunale e garantirne la tutela.

### Recepimento degli indirizzi e delle direttive del PIT

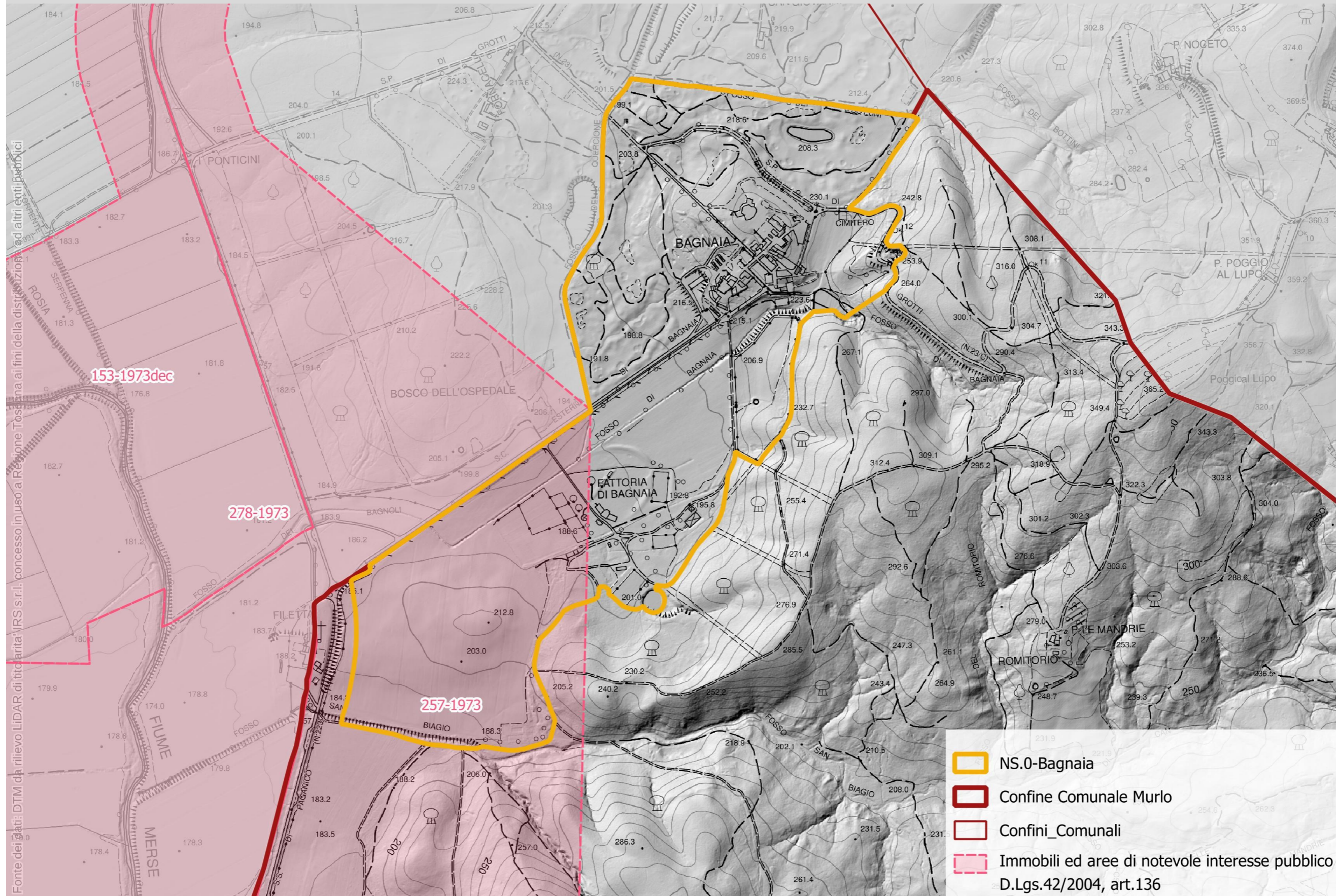
Il PIT contiene:

- **indirizzi** → orientamenti generali
- **direttive** → prescrizioni per gli strumenti urbanistici
- **prescrizioni d'uso** per i beni paesaggistici

Il PS deve:

- recepirle negli elaborati normativi
- dimostrare la coerenza delle strategie territoriali comunali con tali indirizzi.

Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico





Regione Toscana

**sezione 4**

**art.136  
D.Lgs. n.  
42/2004**

**disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regio- nale	Codice ministe- riale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9052167	90548	9052167_ID	D.M.27/08/1973 G.U.257-1973	SI	Murlo	618,86	14. Colline di Siena	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona circostante la superstrada Siena – Grosseto sita nel territorio del comune di Murlo.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché vi si riscontrano valori ambientali e paesistici godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, oltre che dalla superstrada recentemente realizzata dall'ANAS. Sulle pendici collinari esistono comprensori boscosi di alto fusto e cedri di notevole valore naturale, mentre in prossimità del fiume Merse troviamo zone coltivate che rivestono un interesse altrettanto valido sotto il punto di vista paesistico e panoramico, come ad esempio quella della risaia di Macereto.									

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

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
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b>                      Geomorfologia                      Idrografia naturale                      Idrografia artificiale</p>	<p>1.a.1 . Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio.</p> <p>1.a.2. Conservare i caratteri geomorfologici del fondovalle del Merse.</p> <p>1.a.3. Tutelare, il sistema idrografico naturale e artificiale composto dal fiume Merse e dai suoi affluenti, conservandone altresì le caratteristiche vegetazionali di valore paesaggistico.</p> <p>1.a.4. Conservare le opere storiche di regimazione idraulica.</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>1.b.1 . Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;</li> <li>• gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati;</li> <li>• le opere di regimazione idraulica, ove costituiscono elementi di valore riconosciuto, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua nonché manufatti di valore storico.</li> </ul> <p>Tali elementi dovranno essere tutelati e valorizzati in fase di pianificazione urbanistica attuativa.</p> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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'impovertimento della vegetazione ripariale, anche al fine di mantenerne le caratteristiche estetico-percettive;</li> <li>• conservare le opere di regimazione idraulica;</li> <li>• favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale e dei lembi relitti di specie planiziarie, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale;</li> <li>• valorizzare il fiume Merse quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.</li> </ul> <p>Le attività agricole saranno mantenute nella tenuta di Bagnaia così come le dotazioni di vegetazione ad alto fusto ed arbustiva che dovrà essere implementate.</p>	<p>1.c.1 . Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.</li> </ul> <p>Nella scheda del PS e nella progettazione urbanistica attuativa dovrà essere disposto che gli scavi, gli sbancamenti e le opere di consolidamento del terreno sono ammessi esclusivamente qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• risultino strettamente necessari alla realizzazione dell'intervento;</li> <li>• non comportino alterazioni permanenti e incongrue della morfologia naturale o dell'assetto agrario storico;</li> <li>• non determinino compromissione della rete idraulico-agraria esistente.</li> </ul> <p>In tali casi si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contenere al minimo indispensabile i movimenti di terra, evitando rimodellamenti artificiali non coerenti con l'andamento naturale dei suoli;</li> <li>• garantire il ripristino dei profili originari o la loro ricomposizione morfologica coerente con il contesto rurale;</li> <li>• prevedere opere di sistemazione paesaggistica mediante:</li> <li>• rinverdimento con specie autoctone;</li> <li>• ripristino della continuità delle superfici agricole;</li> <li>• ricostituzione di ciglionamenti, scoline e sistemazioni agrarie eventualmente compromesse;</li> <li>• utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per il consolidamento delle scarpate.</li> </ul> <p>Non sarà consentita la realizzazione di scarpate artificiali con finiture incongrue (muri in calcestruzzo a vista, terre armate non schermate, superfici impermeabilizzate non mitigate) nelle aree ad alta visibilità paesaggistica.</p> <p>1.c.2 . Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p>

<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> Componenti Naturalistiche Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)</p>	<p>2.a.1. Mantenere la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità dell'ecosistema fluviale del fiume Merse e la sua continuità longitudinale e trasversale.</p> <p>2.a.2. Mantenere bassi livelli di artificialità delle aree di pertinenza fluviale.</p> <p>2.a.3. Ridurre l'effetto di barriera ecologica realizzato dall'asse stradale esistente e mitigare gli impatti della nuova infrastruttura.</p> <p>2.a.4. Conservare il mosaico di agroecosistemi e boschi caratteristico dell'area di vincolo.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela di importanti ecosistemi fluviali;</li> <li>• programmare azioni di mitigazione degli impatti legati all'esistente e al nuovo asse stradale SI-GR con particolare riferimento all'effetto barriera ecologica e agli impatti sull'ecosistema del Fiume Merse;</li> <li>• limitare nuovi consumi di suolo nelle aree di pertinenza fluviale o comunque interventi in grado di condizionare negativamente l'integrità del Fiume Merse e di alterare la vegetazione ripariale ed i complessivi ecosistemi fluviali;</li> <li>• programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie;</li> <li>• migliorare i livelli di compatibilità ambientale delle risaie, con particolare riferimento alla qualità delle acque e della vegetazione ripariale del Fiume Merse;</li> <li>• incentivare, la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce ripariali e la realizzazione di fasce tampone lungo il reticolo idrografico minore in ambito agricolo.</li> </ul> <p>Il nuovo asse stradale SI-GR (S.G.C. E78 Grosseto –Fano) è in fase di raddoppio da parte di ANAS e prevede sottopassi nella zona di accesso alla tenuta di Bagnaia che saranno utili per la fauna selvatica. L'ambiente interno al perimetro del Nucleo di Bagnaia è antropizzato da tempo ed ospita attività turistiche, residenziali e sportive coniugate con l'agricoltura. Le attività agricole dovranno essere mantenute nella tenuta di Bagnaia così come le dotazioni di vegetazione ad alto fusto ed arbustiva che dovrà essere implementate. La progettazione urbanistica attuativa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire una gestione idraulica orientata a criteri di naturalità, evitando rettificazioni e artificializzazioni non strettamente necessarie;</li> <li>• salvaguardare e rafforzare le formazioni ripariali autoctone e il reticolo idrografico minore;</li> <li>• mantenere la continuità ecologica longitudinale e trasversale del corso d'acqua.</li> </ul> <p>Dovrà inoltre essere promossa una gestione forestale orientata a criteri naturalistici, finalizzata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservare la biodiversità e le emergenze vegetazionali;</li> <li>• favorire la rinnovazione naturale delle specie autoctone;</li> <li>• ridurre la vulnerabilità a incendi e fitopatologie;</li> <li>• mantenere la funzione di corridoio ecologico delle aree boscate.</li> </ul> <p>Sono da evitare tagli rasi estesi e semplificazioni strutturali del soprasuolo forestale.</p> <p>2.b.2. Conservare i valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR/SIC 93 Basso Merse e della Riserva Naturale Provinciale "Bassa Val di Merse". Il perimetro del Nucleo di Bagnaia è situato a oltre 6 km dal Sito Natura 2000 ZSC - Basso Merse, mentre la ZSC – Alta Val di Merse è separata dalla perimetrazione di Bagnaia dalla S.S. 223 di Paganico (S.G.C. E78 Grosseto –Fano) attualmente in fase di raddoppio.</p>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. L'infrastrutturazione ecologica rappresentata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vegetazione ripariale lungo fossi e corsi d'acqua;</li> <li>• siepi e filari residuali lungo i confini di campo;</li> <li>• alberature isolate in prossimità dei fabbricati rurali;</li> <li>• rete di fossi e scoline nel fondovalle del Merse;</li> <li>• sistemazioni puntuali di regimazione delle acque superficiali.</li> </ul> <p>dovrà essere preservata.</p> <p>In tal senso la pianificazione urbanistica attuativa dovrà contenere una specifica elaborazione del sistema delle aree verdi, natali e disegnate, presenti nel Nucleo di Bagnaia e prevedere la sua conservazione ed eventuale integrazione.</p> <p>2.c.2. Eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica. Il nuovo asse stradale della S.S. 223 di Paganico (S.G.C. E78 Grosseto – Fano) è in fase di raddoppio da parte di ANAS e prevede sottopassi nella zona di accesso alla tenuta di Bagnaia che saranno utili per la fauna selvatica.</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con la disciplina del Regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale "Bassa Val di Merse". Il perimetro del Nucleo di Bagnaia è situato a oltre 6 km dal Sito Natura 2000 ZSC - Basso Merse, mentre la ZSC – Alta Val di Merse è separata dalla perimetrazione di Bagnaia dalla S.S. 223 di Paganico (S.G.C. E78 Grosseto – Fano).</p>
---	--	---	--

<p><b>3 - Struttura antropica</b>                  Insediamenti storici                  Insediamenti contemporanei                  Viabilità storica                  -Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture                  Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare l'aggregato di Filetta (in parte ricadente nel contiguo DM 278-1973); 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.</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.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'aggregato di Filetta, riconoscendo il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area ad esso fortemente interrelata, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; individuare tale area qualora la sua definizione sia elemento imprescindibile per il mantenimento del valore paesaggistico dell'aggregato stesso;</li> </ul> <p>L'aggregato di Filetta è situato nel confinante comune di Sovicille ed è esterno al perimetro del Nucleo di Bagnaia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>riconoscere i caratteri morfologici (struttura insediativa storica) e architettonici, e le loro relazioni con il contesto paesaggistico.</li> </ul> <p>Nella presente scheda è precisato che le trasformazioni dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>assicurare compatibilità paesaggistica;</li> <li>privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>garantire adeguata dotazione infrastrutturale e sostenibilità ambientale.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente, 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;</li> <li>orientare gli interventi nell'intorno territoriale dell'insediamento storico verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;</li> <li>limitare gli interventi che comportano occupazione di suolo, 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, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li> <li>garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo rispetto ai caratteri dell'insediamento storico;</li> <li>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.</li> <li>orientare gli interventi al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio insediativo storico dell'aggregato di Filetta e dell'edilizia rurale storica, 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 di impianto degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>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;</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-architettonico;</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 l'insediamento storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>La progettazione urbanistica attuativa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>contenere le altezze e garantire l'inserimento morfologico compatibile;</li> <li>assicurare compatibilità paesaggistica delle nuove edificazioni e degli impianti sportivi;</li> <li>privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>tutelare i parchi e i giardini disegnati di valore storico-paesaggistico;</li> <li>integrare gli impianti per il tempo libero e lo sport all'aperto con il contesto paesaggistico d'inserimento;</li> <li>garantire adeguata dotazione infrastrutturale della vegetazione e sostenibilità ambientale.</li> </ul> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico in termini di cromatismi, coperture, dotazioni vegetali e alternanza di spazi aperti ed edificati. L'inserimento di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti dovrà configurarsi come integrazione "spontanea" dell'abitato storico.</p> <p>I nuovi interventi edilizi dovranno inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantire la conservazione dei con visivi e dei bacini di intervisibilità che si aprono lungo la Siena-Grosseto verso i piani del Merse e i rilievi boscati;</li> <li>mantenere libere da nuovi ingombri edilizi le visuali percepite dagli insediamenti storici e dai punti panoramici riconosciuti;</li> <li>evitare nuove edificazioni o sopraelevazioni che interferiscano con i principali assi visuali; mantenere l'integrità percettiva degli insediamenti storici;</li> <li>adottare soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il contesto;</li> <li>evitare la frammentazione dei volumi nel territorio;</li> <li>prevedere eventuali schermature vegetali integrate e non artificiali;</li> </ul>
---	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>• evitare la monofunzionalizzazione di tipo turistico ed assicurare l'accessibilità ai luoghi storici d'incontro delle comunità, promuovendo la permanenza delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico che ne rafforzino il carattere identitario e favoriscano la fruizione collettiva da parte delle comunità locali.</li> </ul> <p>Nella presente scheda è precisato che le trasformazioni dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>• assicurare compatibilità paesaggistica;</li> <li>• privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>• essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>• garantire adeguata dotazione infrastrutturale e sostenibilità ambientale.</li> </ul> <p>Inoltre gli interventi previsti saranno accompagnati da misure di mitigazione e compensazione ambientale, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo di tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto storico-paesaggistico;</li> <li>• contenimento delle altezze e inserimento morfologico compatibile;</li> <li>• incremento delle superfici permeabili;</li> <li>• efficientamento energetico degli edifici;</li> <li>• integrazione di sistemi per la gestione sostenibile delle acque meteoriche;</li> <li>• mantenimento e rafforzamento delle sistemazioni agrarie e delle alberature esistenti;</li> <li>• mitigazione visiva delle eventuali nuove volumetrie attraverso schermature vegetazionali;</li> <li>• eventuali movimenti del terreno coerenti con l'orografia dei luoghi;</li> <li>• pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali e cromatismi integrati con il contesto rurale;</li> <li>• integrazione degli impianti per il tempo libero e lo sport all'aperto con il contesto paesaggistico d'inserimento.</li> </ul>	<p>Gli interventi sulla viabilità dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• incrementare le superfici permeabili;</li> <li>• mantenere il fondo sterrato o prevedere pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali drenanti e cromatismi integrati con il contesto rurale.</li> </ul>
	<p>3.a.2. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici della villa-castello di Frontignano e le relative sistemazioni esterne nelle loro configurazione storica, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.</p> <p>3.a.3. Tutelare il complesso architettonico del ponte di Macereto e gli altri edifici e manufatti di valore storico-paesaggistico (tra i quali l'antica dimora Tolomei, oggi Palazzaccio, e la piccola cappella di San Biagio); e l'edilizia rurale storica.</p>	<p>3.b.3. 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>• riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le emergenze storico-architettoniche (ville, castelli, edifici specialistici, complessi e manufatti di valore storico-architettonico e edilizia rurale storica), i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico;</li> <li>• riconoscere l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) della villa di Frontignano (facente parte della tenuta di Bagnaia), da intendersi quali area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <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 del insediamento/bene storico al quale si riferisce;</li> <li>• riconoscere il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra i complessi padronali, gli edifici rurali, la viabilità storica e la campagna;</li> </ul>	<p>3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 reticolo 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 sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;</li> <li>• il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• gli elementi incongrui non correttamente inseriti nel contesto, che arrecano disturbo alla percezione dei beni.</li> </ul> <p>Nelle trasformazioni e nuove edificazioni sarà necessario il riconoscimento e mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici distintivi sotto il profilo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• morfologico (impianto, rapporto con la topografia, orientamento);</li> <li>• tipologico (organizzazione a corte, aggregazione di volumi, rapporto tra corpo padronale e annessi);</li> <li>• architettonico (materiali tradizionali, sistemi costruttivi, cromie, coperture, aperture);</li> <li>• tutelare i parchi e i giardini di valore storico-paesaggistico quali componenti strutturanti del sistema insediativo.</li> </ul> <p>Gli interventi dovranno garantire la conservazione dei caratteri originari e la compatibilità delle eventuali rifunzionalizzazioni.</p> <p>Per ogni insediamento o manufatto storico di rilevanza paesaggistica presente nella Tenuta, dovrà essere individuato l'intorno territoriale di riferimento, quale elemento imprescindibile per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenere il valore identitario e percettivo del bene;</li> <li>• salvaguardare le relazioni visive e funzionali con il contesto rurale;</li> <li>• evitare inserimenti incongrui in ambiti ad alta intervisibilità.</li> </ul> <p>La definizione dell'intorno dovrà basarsi su criteri morfologici, storici e percettivi, documentati cartograficamente.</p> <p>Nella progettazione d'insieme (masterplan e piano attuativo) e di dettaglio sarà necessario riconoscere e tutelare il sistema delle relazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gerarchiche, tra complessi padronali e edilizia rurale subordinata;</li> <li>• funzionali, tra residenza, annessi agricoli, viabilità storica e maglia agraria;</li> <li>• percettive, tra emergenze architettoniche, fondovalle e dorsali boscate.</li> </ul> <p>La viabilità storica (strade poderali, assi di accesso alla villa, percorsi interpoderali) dovrà essere considerata parte integrante del sistema di tutela.</p> <p>La strumentazione urbanistica dovrà individuare e censire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• manufatti o ampliamenti incongrui per materiali, tipologie o dimensioni;</li> <li>• volumi tecnici emergenti non adeguatamente schermati;</li> <li>• infrastrutture o recinzioni improprie che alterano la percezione del sistema storico;</li> <li>• installazioni precarie o depositi in ambiti ad alta visibilità.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per tali elementi dovranno essere previste:</li> <li>• misure di mitigazione visiva;</li> <li>• interventi di riqualificazione architettonica;</li> <li>• <sup>eventuale</sup> rimozione o delocalizzazione nei casi di maggiore impatto.</li> </ul> <p>Ai sensi dell'art. 92, comma 3, lett. c) della L.R.T. 65/2014, il Piano Strutturale individua Bagnaia e il relativo intorno territoriale consolidato quale Nucleo Storico (NS.1 – Bagnaia).</p> <p>L'ambito di pertinenza del Nucleo Storico è definito ai sensi dell'art. 66 della medesima legge regionale.</p> <p>La disciplina delle trasformazioni dovrà conformarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• al D.P.G.R. 32/R/2017, art. 7 (Disciplina delle trasformazioni dei nuclei rurali);</li> <li>• al D.P.G.R. 32/R/2017, art. 8 (Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici);</li> </ul>	<p>Nel Nucleo di Bagnaia l'unico Bene Architettonico tutelato, ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004, a è la "Chiesa dei Santi Vincenzo ed Anastasio a Bagnaia" (Prov. 27 Giugno 1998 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089).</p> <p>Comunque la progettazione urbanistica attuativa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>• contenere le altezze e garantire l'inserimento morfologico compatibile;</li> <li>• assicurare compatibilità paesaggistica delle nuove edificazioni e degli impianti sportivi;</li> <li>• privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>• essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>• tutelare i parchi e i giardini disegnati di valore storico-paesaggistico;</li> <li>• integrare gli impianti per il tempo libero e lo sport all'aperto con il contesto paesaggistico d'inserimento;</li> <li>• garantire adeguata dotazione infrastrutturale della vegetazione e sostenibilità ambientale.</li> </ul> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico in termini di cromatismi, coperture, dotazioni vegetali e alternanza di spazi aperti ed edificati. L'inserimento di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti dovrà configurarsi come integrazione "spontanea" dell'abitato storico.</p> <p>I nuovi interventi edilizi dovranno inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la conservazione dei con visivi e dei bacini di intervisibilità che si aprono lungo la Siena-Grosseto verso i piani del Merse e i rilievi boscati;</li> <li>• mantenere libere da nuovi ingombri edilizi le visuali percepite dagli insediamenti storici e dai punti panoramici riconosciuti;</li> <li>• evitare nuove edificazioni o sopraelevazioni che interferiscano con i principali assi visuali;</li> <li>• mantenere l'integrità percettiva degli insediamenti storici;</li> <li>• adottare soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il contesto;</li> <li>• evitare la frammentazione dei volumi nel territorio;</li> <li>• prevedere eventuali schermature vegetali integrate e non artificiali;</li> </ul> <p>Gli interventi sulla viabilità dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• incrementare le superfici permeabili;</li> <li>• mantenere il fondo sterrato o prevedere pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali drenanti e cromatismi integrati con il contesto rurale.</li> </ul>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Linee guida di raccordo tra L.R. 65/2014 e PIT con valenza di Piano Paesaggistico (D.G.R. n. 682/2017).</li> </ul> <p>3.b.4. 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 alla consuetudine storica dei luoghi, 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 frammentazioni interne, cesure con il territorio agricolo ed inserimenti estranei alla tradizione dei luoghi;</li> <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>Il sistema insediativo rurale si configura in stretta relazione con l'assetto agrario nella parte del fondovalle all'interno dell'area tutelata dal D.M., per la parte edificata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fabbricati collocati su lievi rialzi o margini di terrazzo fluviale;</li> <li>• rapporto diretto tra residenza rurale, annessi agricoli e superfici coltivate;</li> <li>• leggibilità percettiva del rapporto tra edificato e trama agraria.</li> </ul> <p>L'insediamento mantiene carattere sparso e bassa densità, coerente con l'impianto storico, anche gli impianti sportivi all'aperto sono integrati con il paesaggio, ad eccezione del campo di golf che naturalmente appare come un paesaggio in parte estraneo al contesto.</p> <p>Considerata la consolidata vocazione turistico-ricettiva del complesso e del relativo ambito di pertinenza, all'interno della perimetrazione del Nucleo Storico si prevede l'ammissione, oltre alle funzioni proprie del territorio rurale, di ulteriori funzioni volte alla qualificazione dell'offerta turistica, che comunque dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>• assicurare compatibilità paesaggistica;</li> <li>• privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>• essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>• garantire adeguata dotazione infrastrutturale e sostenibilità ambientale.</li> </ul>	
--	--	---	--

	<p>3.a.4. Conservare i tracciati viari di antica strutturazione dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici.</p> <p>3.a.5. Valorizzare la rete sentieristica.</p>	<p>Con il Piano Operativo dovrà essere predisposto un documento di pianificazione strategica a lungo termine - masterplan - che definisca il layout concettuale unitario, le linee guida e le azioni per la progettazione e la riqualificazione dell'edificato, degli spazi aperti e delle dotazioni ambientali.</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>La viabilità costituisce elemento strutturante del paesaggio rurale e parte integrante della trama fondiaria consolidata.</p> <p>Nella pianificazione attuativa si dovranno riconoscere i caratteri strutturali e tipologici, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gerarchia funzionale (assi principali di collegamento, diramazioni poderali);</li> <li>• giacitura (percorsi di crinale, di mezzacosta o di fondovalle);</li> <li>• tracciato (andamento curvilineo adattato alla morfologia, sezioni contenute, fondo sterrato o con finitura che comunque mantenga cromatismi consoni con il contesto rurale).</li> </ul> <p>Dovranno essere tutelate le opere d'arte connesse ai tracciati storici, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muri di contenimento in pietrame;</li> <li>• ponticelli e attraversamenti del reticolo idrografico minore;</li> <li>• edicole votive e manufatti devozionali;</li> <li>• opere di regimazione idraulica integrate nei percorsi.</li> </ul> <p>Tali elementi dovranno essere conservati nei materiali e nelle tecniche costruttive originarie, evitando sostituzioni incongrue o alterazioni tipologiche.</p> <p>Devono essere riconosciute e salvaguardate le dotazioni vegetazionali tradizionali che accompagnano la viabilità storica, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• filari alberati (cipressi, querce, gelsi storici);</li> <li>• siepi campestri di delimitazione;</li> <li>• alberature isolate di valore paesaggistico.</li> </ul> <p>È vietata la rimozione non motivata di tali elementi; eventuali interventi di sostituzione dovranno prevedere reimpianto con specie autoctone coerenti con il contesto.</p> <p>Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la permanenza del tracciato storico, evitando rettificazioni o allargamenti non necessari;</li> <li>• limitare pavimentazioni impermeabili o finiture incongrue;</li> <li>• prevedere interventi di manutenzione compatibili con i caratteri rurali;</li> <li>• evitare l'introduzione di elementi tecnologici o di arredo incongrui lungo i percorsi ad alta valenza paesaggistica.</li> </ul> <p>La viabilità storica della Tenuta di Bagnaia deve essere considerata parte integrante del sistema delle relazioni tra complessi padronali, edilizia rurale e paesaggio agrario, contribuendo alla riconoscibilità e alla qualità percettiva del contesto territoriale.</p>	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>• 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;</li> <li>• sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, in particolare i filari alberati nella loro disposizione e consistenza;</li> <li>• 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 ruralità e di ruralità) del contesto;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Nella pianificazione urbanistica attuativa dovrà essere previsto che gli interventi sulla viabilità dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• incrementare le superfici permeabili;</li> <li>• mantenere il fondo sterrato o prevedere pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali drenanti e cromatismi integrati con il contesto rurale;</li> <li>• Conservare e eventualmente restaurare le opere d'arte di valore storico-tradizionale;</li> <li>• conservare l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo.</li> </ul> <p>Eventuali nuovi tracciati stradali dovranno avere un andamento che si conformi con l'orografia evitando sbancamenti eccessivi e la larghezza della carreggiata dovrà essere ridotta in conformità con le strade minori esistenti. Il manto stradale dovrà essere con fondo sterrato o comunque con cromatismi simili alle "strade bianche" tipiche della provincia di Siena.</p>
--	---	--	--

		<p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• protezione come muri a retta, muretti a secco, siepi);</li> <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 la realizzazione di nuovi tracciati;</li> <li>• valorizzare la rete sentieristica, anche attraverso la realizzazione di itinerari tematici.</li> </ul> <p>Non sono previste realizzazioni di nuova viabilità interna al Nucleo; fra gli interventi è previsto di ripristinare l'accesso storico esistente che conduce al borgo dalla direzione nord.</p> <p>I tracciati minori saranno conservati e mantenuti così come il corredo vegetale.</p> <p>Gli interventi sulla viabilità dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• incrementare le superfici permeabili;</li> <li>• mantenere il fondo sterrato o prevedere pavimentazioni delle strade e spazi comuni con materiali drenanti e cromatismi integrati con il contesto rurale;</li> </ul> <p>Fra gli elaborati del Piano Strutturale è previsto uno specifico elaborato che rappresenta tutta la viabilità minore del territorio comunale con i vari percorsi escursionistici e cicloturistici che saranno valorizzati e implementati.</p>	
--	--	--	--

<p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale 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>3.b.7. Riconoscere: la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, 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 funzionale;</li> <li>• gli assetti culturali;</li> <li>• riconoscere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento alle sistemazioni agrarie del fondovalle del Merse con i seminativi disposti secondo il ritmo ordinatore delle bonifiche, e le risaie di Macereto;</li> <li>• 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); manufatti legati al sistema del fondovalle del Merse (opere di contenimento sui fossi).</li> </ul> <p>L'area di Bagnaia presenta una maglia agraria differenziata in relazione alla morfologia del suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fondovalle del Merse: tessitura regolare, con appezzamenti medio-grandi derivanti da sistemazioni di bonifica storica; orientamento dei campi coerente con la rete di drenaggio principale;</li> <li>• aree di raccordo collinare: maglia più irregolare, adattata all'andamento plano-altimetrico.</li> </ul> <p>La rete della viabilità podereale e interpodereale è costituita da tracciati storici sterrati che collegano i poderi e i fabbricati rurali alla viabilità principale, mantenendo funzione agricola attiva all'esterno dell'area individuata come Nucleo di Bagnaia, comunque in stretto contatto con le parti agricole della proprietà.</p> <p>L'infrastrutturazione ecologica è garantita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vegetazione ripariale lungo fossi e corsi d'acqua;</li> <li>• siepi e filari residuali lungo i confini di campo;</li> <li>• alberature isolate in prossimità dei fabbricati rurali;</li> <li>• rete di fossi e scoline nel fondovalle del Merse;</li> <li>• sistemazioni puntuali di regimazione delle acque superficiali.</li> </ul> <p>Tali elementi contribuiscono alla continuità ecologica e alla qualità paesaggistica del contesto e dovranno essere preservati.</p> <p>Gli assetti culturali prevalenti sono costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• seminativi a maglia media nel fondovalle;</li> <li>• aree boscate di margine e vegetazione ripariale.</li> </ul>	<p>3.c.4. 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 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>• sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione ripariale come compensazione rispetto a quelle rimosse);</li> <li>• siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>L'ambiente interno al perimetro del Nucleo di Bagnaia è antropizzato da tempo ed ospita attività turistiche, residenziali e sportive coniugate con l'agricoltura. Le attività agricole dovranno essere mantenute nella tenuta di Bagnaia così come le dotazioni di vegetazione ad alto fusto ed arbustiva che dovrà essere implementate.</p> <p>La progettazione urbanistica attuativa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire una gestione idraulica orientata a criteri di naturalità, evitando rettificazioni e artificializzazioni non strettamente necessarie;</li> <li>• salvaguardare e rafforzare le formazioni ripariali autoctone e il reticolo idrografico minore;</li> <li>• mantenere la continuità ecologica longitudinale e trasversale del corso d'acqua.</li> </ul> <p>Dovrà inoltre essere promossa una gestione forestale orientata a criteri naturalistici, finalizzata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservare la biodiversità e le emergenze vegetazionali;</li> <li>• favorire la rinnovazione naturale delle specie autoctone;</li> <li>• ridurre la vulnerabilità a incendi e fitopatologie;</li> <li>• mantenere la funzione di corridoio ecologico delle aree boscate.</li> </ul> <p>Sono da evitare tagli rasi estesi e semplificazioni strutturali del soprassuolo forestale.</p> <p>3.c.5. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica...) e paesaggio agrario circostante;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> </ul>
--	---	--

		<p>La struttura culturale risulta coerente con le caratteristiche pedologiche e morfologiche del sito.          Nel fondovalle del Merse è riconoscibile l'assetto ordinatore derivante dalle bonifiche storiche, caratterizzato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• campi regolari e allungati;</li> <li>• scansione ritmica dei fossi paralleli;</li> <li>• organizzazione lineare dei seminativi.</li> </ul> <p>Permane la leggibilità del disegno agrario tradizionale quale elemento identitario del paesaggio locale.          I caratteri tipologici e morfologici dell'edificato di previsione dovranno essere coerenti con la tradizione rurale locale e contribuire alla qualità paesaggistica complessiva dell'area.</p> <p>3.b.8. 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 (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>• nel fondovalle del fiume Merse garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), dei manufatti idraulici, della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale;</li> <li>• mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà culturale, il mosaico agricolo;</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-culturale), da attuarsi anche nell'ambito dei PA-PMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>• incentivare il recupero delle opere tradizionali finalizzate alla stabilità dei terreni;</li> <li>• disciplinare gli interventi che determinano il mutamento della destinazione agricola degli annessi, previa valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale rispetto al contesto; prevedere riallocazioni in altre aree;</li> <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> </ul> <p>Considerata la consolidata vocazione turistico-ricettiva del complesso, comunque, al fine di garantire la qualità paesaggistica e ambientale del contesto rurale della Tenuta di Bagnaia, si ritiene prioritario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• favorire il mantenimento e la reintroduzione di pratiche agricole compatibili con il contesto storico-ambientale (rotazioni colturali, prati stabili, pascolo controllato);</li> <li>• incentivare interventi di manutenzione ordinaria della rete idraulico-agraria (fossi, scoline, arginature);</li> <li>• promuovere la conservazione di siepi, filari, alberature campestri e fasce tampone vegetate;</li> <li>• integrare le attività sportive presenti (piscine, ippica e golf) con una gestione agronomica sostenibile delle superfici verdi, limitando impermeabilizzazioni e trasformazioni irreversibili del suolo.</li> </ul>	<p>mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non siano ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.</li> </ul> <p>La progettazione urbanistica attuativa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>• contenere le altezze e garantire l'inserimento morfologico compatibile;</li> <li>• assicurare compatibilità paesaggistica delle nuove edificazioni e degli impianti sportivi;</li> <li>• privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>• essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>• tutelare i parchi e i giardini disegnati di valore storico-paesaggistico;</li> <li>• integrare gli impianti per il tempo libero e lo sport all'aperto con il contesto paesaggistico d'inserimento;</li> <li>• garantire adeguata dotazione infrastrutturale della vegetazione e sostenibilità ambientale.</li> </ul> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico in termini di cromatismi, coperture, dotazioni vegetali e alternanza di spazi aperti ed edificati. L'inserimento di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti dovrà configurarsi come integrazione "spontanea" dell'abitato storico.</p> <p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico- percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>La progettazione urbanistica attuativa dovrà garantire il mantenimento e recupero degli edifici storicamente consolidati del borgo nella loro conformazione volumetrica, colori e materiali delle facciate, tipologia delle coperture e delle aperture, evitando ampliamenti volumetrici.</p> <p>3.c.7. 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 aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <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>Non sono previsti nuovi edifici rurali.</p> <p>3.c.8. 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>Non sono previsti nuovi annessi agricoli.</p>
--	--	---	---

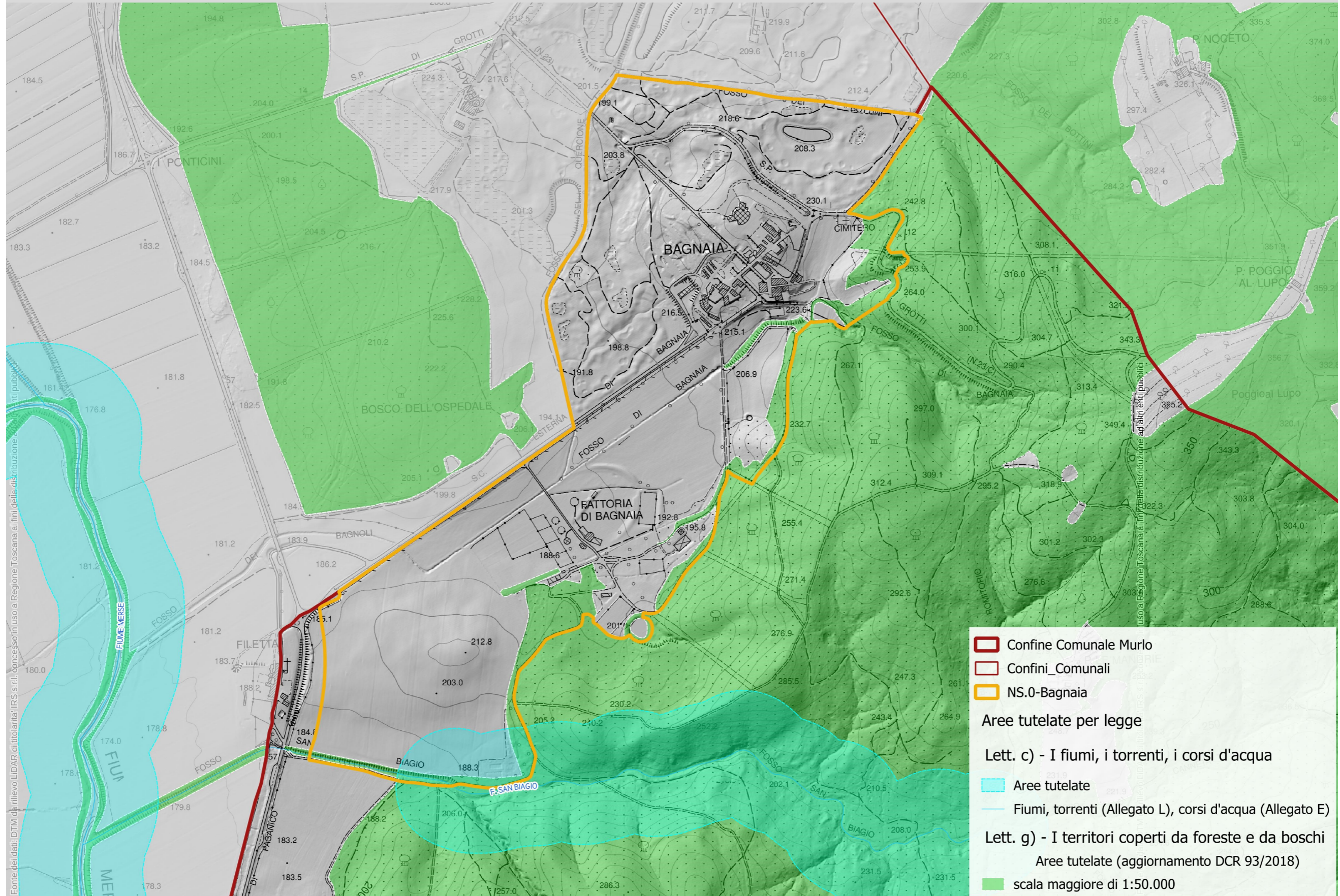
		<p>Le attività agricole, anche integrate con funzioni turistico-sportive, costituiscono presidio territoriale e strumento di conservazione attiva del paesaggio rurale.</p> <p>Deve essere garantita la permanenza della struttura consolidata del paesaggio agrario tradizionale, riconoscibile nel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• disegno ordinato degli appezzamenti del fondovalle;</li> <li>• rapporto tra superfici aperte e quinte boscate;</li> <li>• continuità visiva delle superfici agricole.</li> </ul> <p>Eventuali interventi di trasformazione o adeguamento funzionale dovranno preservare la leggibilità della maglia fondiaria storica, evitando frammentazioni incongrue o alterazioni significative dell'assetto plano-altimetrico.</p> <p>Nel fondovalle del Merse dovrà essere garantita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione dell'ordine geometrico dei campi e della scansione regolare dei canali di bonifica;</li> <li>• il mantenimento della gerarchia tra canali principali, fossi secondari e scoline campestri;</li> <li>• la tutela dei manufatti idraulici storici (opere di contenimento, attraversamenti, arginature);</li> <li>• la salvaguardia della trama fondiaria definita dalla viabilità podereale e interpodereale.</li> </ul> <p>Gli eventuali adeguamenti funzionali connessi agli impianti sportivi dovranno integrarsi nella rete idraulica esistente senza alterarne la struttura ordinatrice né comprometterne la leggibilità paesaggistica.</p> <p>Nei contesti storicamente connotati da varietà colturale e articolazione morfologica, dovrà essere perseguito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento dell'alternanza tra superfici prative, coltivi, aree boscate e vegetazione ripariale;</li> <li>• la conservazione degli elementi lineari del paesaggio (siepi, filari, margini vegetati);</li> <li>• la limitazione di accorpamenti fondiari o uniformazioni colturali che riducano la complessità percettiva del paesaggio;</li> <li>• l'inserimento di eventuali nuove sistemazioni con criteri di coerenza morfologica e mitigazione visiva.</li> </ul> <p>La gestione integrata tra attività agricole, funzioni turistico-sportive e tutela ambientale dovrà configurarsi come strumento di equilibrio tra uso contemporaneo e conservazione dell'identità storica del paesaggio rurale della Tenuta di Bagnaia.</p>	<p>3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. Non previsto.</p> <p>3.c.10. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Nella scheda, in fase di pianificazione urbanistica attuativa, è precisato che le trasformazioni dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• evitare la frammentazione dei volumi nel territorio;</li> <li>• garantire coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico;</li> <li>• assicurare compatibilità paesaggistica;</li> <li>• privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitare il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione;</li> <li>• essere in continuità con l'edificato esistente;</li> <li>• garantire adeguata dotazione infrastrutturale e sostenibilità ambientale.</li> </ul>
--	--	--	--

<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (unire a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>• Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono della superstrada Siena-Grosseto verso i piani del Merse, con le risaie di Macereto, e verso le ampie superfici boscate dei rilievi collinari, con gli insediamenti e i manufatti di origine medievale.</p> <p>4.a.2. Tutelare i rapporti figurativi espressi dal contatto tra le superfici a seminativo lungo i piani del Merse, con le risaie di Macereto, e le ampie superfici boscate dei rilievi collinari; insieme agli insediamenti e ai manufatti di origine medievale (tra i quali Filetta, Frontignano e il ponte di Macereto).</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. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• individuare i tratti della superstrada Siena-Grosseto caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano la qualità percettiva delle visuali;</li> <li>• gli ambiti connotati da maggiore visibilità dei paesaggi e dei panorami percepibili dall'area di vincolo lungo la superstrada Siena-Grosseto, e all'interno degli insediamenti storici;</li> <li>• i paesaggi e i panorami percepibili dall'area di vincolo;</li> <li>• le visuali panoramiche (fulcri, con i bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) che si aprono della Superstrada Siena-Grosseto sui piani del Merse, con le risaie di Macereto, e verso le ampie superfici boscate dei rilievi collinari, con gli insediamenti e i manufatti di origine medievale (tra i quali Filetta, Frontignano e il ponte di Macereto); e le viste che si percepiscono dagli insediamenti storici.</li> </ul> <p>Lungo la Siena-Grosseto, nel tratto interferente con il territorio di Bagnaia, si rilevano segmenti nei quali la qualità percettiva risulta parzialmente compromessa da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• barriere di sicurezza e infrastrutture accessorie (guard-rail continui, segnaletica di grandi dimensioni);</li> <li>• rilevati stradali e scarpate artificiali;</li> <li>• fasce vegetazionali spontanee o non governate che occludono le visuali verso il fondovalle;</li> <li>• eventuali manufatti tecnici o volumi incongrui rispetto al contesto rurale.</li> </ul> <p>Tali elementi determinano una riduzione della leggibilità del paesaggio agrario e del sistema fluviale del Merse.</p> <p>Sono individuabili ambiti caratterizzati da elevata qualità percettiva e ampia intervisibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i tratti sopraelevati della superstrada che si affacciano sui piani del Merse, con percezione della maglia agraria regolare e della rete dei canali di bonifica;</li> <li>• i punti di attraversamento o prossimità con il sistema fluviale;</li> <li>• le aree interne alla Tenuta e agli insediamenti storici poste su lievi rialzi morfologici, che consentono visuali ampie sul fondovalle e sulle colline boscate circostanti.</li> </ul> <p>All'interno degli insediamenti storici, la percezione del paesaggio è mediata da quinte edilizie e aperture puntuali che inquadrano scorci verso la valle e i rilievi.</p> <p>Dall'area di vincolo lungo la Siena-Grosseto si aprono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• visuali panoramiche verso i piani del Merse, con riconoscibilità dell'ordine geometrico dei campi e della scansione regolare dei canali di bonifica;</li> <li>• ampie prospettive verso le superfici boscate dei rilievi collinari, che costituiscono quinta paesaggistica continua;</li> <li>• emergenze storico-architettoniche di origine medievale quali Filetta, Frontignano e il Ponte di Macereto, percepibili come episodi puntuali nel sistema vallivo.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio; in particolare lungo il percorso della superstrada Siena-Grosseto gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, e non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;</li> <li>• recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>• non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</li> </ul> <p>Dagli insediamenti storici e dai nuclei rurali della Tenuta di Bagnaia si percepiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• visuali verso il fondovalle del Merse, con prevalenza di superfici aperte e andamento pianeggiante;</li> <li>• vedute verso le dorsali boscate che delimitano la valle;</li> <li>• relazioni visive dirette con i manufatti storici e i percorsi poderali.</li> </ul> <p>La permanenza di tali visuali costituisce elemento essenziale per la tutela dell'identità paesaggistica locale; eventuali interventi dovranno garantire la conservazione dei fulcri visivi, dei con i panoramici e dei bacini di intervisibilità riconosciuti.</p> <p>I nuovi interventi edilizi dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la conservazione dei con i visivi e dei bacini di intervisibilità che si aprono lungo la Siena-Grosseto verso i piani del Merse e i rilievi boscati;</li> <li>• mantenere libere da nuovi ingombri edilizi le visuali percepite dagli insediamenti storici e dai punti panoramici riconosciuti;</li> <li>• evitare nuove edificazioni o sopraelevazioni che interferiscano con i principali assi visuali; mantenere l'integrità percettiva degli insediamenti storici;</li> <li>• adottare soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il contesto;</li> <li>• evitare la frammentazione dei volumi nel territorio;</li> <li>• prevedere eventuali schermature vegetali integrate e non artificiali.</li> </ul> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i piani del Merse, con le risaie di Macereto, e verso le ampie superfici boscate dei rilievi collinari, con gli insediamenti e i manufatti di origine medievale. 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>In merito si veda il punto precedente.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>Il Perimetro del Nucleo di Bagnaia è interamente privato.</p> <p>4.c.4. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.</p> <p>Non previste.</p>
---	--	--	---

		<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la superstrada Siena-Grosseto, dagli insediamenti storici, e dai belvedere;</li> <li>• definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore, in particolare lungo la superstrada, mantenendo libere le visuali verso i contesti di pregio paesaggistico;</li> <li>• migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo, evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado e garantendo interventi volti al corretto inserimento dei guard-rail (materiali e tipologia);</li> <li>• conservare l'integrità percettiva degli insediamenti storici (tra i quali Filetta, Frontignano, Mocale, Palazzaccio, Ponte di Macereto), e degli scenari da essi percepiti;</li> <li>• prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; ed escludere l'apertura di nuovi fronti di costruito lungo la viabilità panoramica priva di insediamenti;</li> <li>• assicurare la migliore integrazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse alla viabilità principale, con particolare riguardo alla superstrada Siena-Grosseto, 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 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;</li> <li>• mitigare l'impatto costituito da pali e tralicci Enel, 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 paesaggio;</li> <li>• 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 atte a minimizzare l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>regolare, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in funzione dei contesti</p>	<p>4.c.5. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p> <p>Non pertinente.</p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Si individuano con visivi e bacini di intervisibilità elevata nei tratti in cui la sede stradale si colloca in posizione dominante rispetto al piano vallivo, consentendo una lettura unitaria del sistema agrario, fluviale e insediativo.</p> <p>Dagli insediamenti storici e dai nuclei rurali della Tenuta di Bagnaia si percepiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• visuali verso il fondovalle del Merse, con prevalenza di superfici aperte e andamento pianeggiante;</li> <li>• vedute verso le dorsali boscate che delimitano la valle;</li> <li>• relazioni visive dirette con i manufatti storici e i percorsi poderali.</li> </ul> <p>La permanenza di tali visuali costituisce elemento essenziale per la tutela dell'identità paesaggistica locale; eventuali interventi dovranno garantire la conservazione dei fulcri visivi, dei coni panoramici e dei bacini di intervisibilità riconosciuti.</p> <p>I nuovi interventi dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la conservazione dei coni visivi e dei bacini di intervisibilità che si aprono lungo la Siena-Grosseto verso i piani del Merse e i rilievi boscati;</li> <li>• mantenere libere da nuovi ingombri edilizi le visuali percepite dagli insediamenti storici e dai punti panoramici riconosciuti;</li> <li>• evitare nuove edificazioni o sopraelevazioni che interferiscano con i principali assi visuali; mantenere l'integrità percettiva degli insediamenti storici;</li> <li>• adottare soluzioni architettoniche e cromatiche coerenti con il contesto;</li> <li>• riduzione delle altezze e frammentazione dei volumi nel territorio;</li> <li>• prevedere eventuali schermature vegetali integrate e non artificiali;</li> </ul> <p>È esclusa l'apertura di nuovi fronti edilizi lineari lungo tratti di viabilità panoramica rurale, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• evitare nuovi fronti edificati lungo la viabilità panoramica priva di insediamenti consolidati;</li> <li>• salvaguardare gli scenari percepiti dai nuclei storici verso il fondovalle e i rilievi circostanti.</li> </ul> <p>Le trasformazioni dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contenere l'illuminazione nelle aree esterne;</li> <li>• utilizzare apparecchi a schermatura totale verso l'alto;</li> <li>• limitare l'intensità luminosa e la temperatura colore;</li> <li>• evitare illuminazioni scenografiche improprie nel contesto rurale.</li> </ul> <p>La localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• evitare interferenze con i coni visivi panoramici della Siena-Grosseto e degli insediamenti storici;</li> <li>• escludere installazioni in aree di alta visibilità nel fondovalle del Merse;</li> <li>• privilegiare soluzioni integrate sugli edifici esistenti rispetto a impianti a terra con esclusione degli edifici storici;</li> <li>• limitare dimensioni, altezze e riflettenza dei materiali.</li> </ul>	
--	--	--	--

Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142 - Aree tutelate per legge



**Scheda di verifica della pianificazione ricompresa nella perimetrazione di cui all'art.142, co.1, lett. g) del D.lgs 42/2004 con la Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR**

**Allegato 8 B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)**

**Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)**

**Commi dell'art.8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici**

Obiettivi	Verifiche delle previsioni del Piano Strutturale
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:</p> <p>a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;</p> <p>b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali</p> <p>c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;</p> <p>d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;</p> <p>f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;</p> <p>g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;</p> <p>h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;</p> <p>i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.</p>	<p>L'area boscata ricompresa nel Nucleo di Bagnaia ha un'estensione inferiore al 9% dell'area complessiva del Nucleo.</p> <p><b>a) Migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela idrogeologica</b> Ogni futura pianificazione attuativa dovrà garantire tutela, conservazione e mantenimento della superficie boscata, nel rispetto della disciplina paesaggistica PIT/PPR Dovrà essere preservata integralmente la superficie boscata in quanto elemento strutturale di protezione.</p> <p><b>b) Tutela dei caratteri paesaggistici e storico-identitari dei boschi</b> La scheda prevede che dovrà essere preservata integralmente la continuità delle formazioni boscate e la loro riconoscibilità.</p> <p><b>c) Continuità paesaggistica tra sistemi forestali</b> La modesta porzione di bosco interna al perimetro del Nucleo sarà tutelata.</p> <p><b>d) Salvaguardia ecosistemi forestali e rete ecologica</b> La scheda prevede che dovrà essere mantenuta la copertura boscata quale nodo ecologico del Nucleo.</p> <p><b>e) Non alterare i rapporti figurativi e i valori percettivi</b> Le previsioni attuative non dovranno alterare l'assetto paesaggistico consolidato.</p> <p><b>f) Recupero paesaggi agrari soggetti a ricolonizzazione forestale</b> Ricolonizzazione forestale di paesaggi agrari storici: va comunque mantenuta la copertura boscata esistente.</p> <p><b>g) Tutela aree agricole e prati-pascoli</b> Oltre alla componente boscata, dovranno essere salvaguardate le residue superfici agricole interne al Nucleo.</p> <p><b>h) Valorizzazione e fruizione sostenibile del bosco</b> La parte boscata è minimale rispetto al Nucleo, comunque la progettazione dovrà mantenerne la fruizione.</p> <p><b>i) Valorizzazione produzioni locali e relazioni bosco-comunità</b> La pianificazione mantenere la superficie boscata come risorsa identitaria locale.</p>

**Direttive**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
  - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
  - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
    - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
    - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;

- a) Riconoscimento delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, forestali e rurali)**  
La scheda dell'Ambito NS.0 – Bagnaia risulta coerente con la direttiva in quanto:
- riconosce il sistema insediativo storico della Tenuta di Bagnaia come struttura territoriale complessa e stratificata;
  - individua e descrive:
    - o il paesaggio agrario storico (maglia agraria, poderi, coltivi);
    - o la morfologia collinare e i sistemi vallivi;
    - o le superfici boscate, seppur non prevalenti (≈9%), come componenti di contesto;
    - o valorizza il rapporto tra:
      - o nucleo storico
      - o paesaggio agricolo
      - o versanti e rilievi boscati
      - o fondovalle del Merse

<p>castagneti da frutto; boschi di altofusto di castagno; pinete costiere; boschi planiziani e ripariali; leccete e sugherete; macchie e garighe costiere; elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti; - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).</p> <p>b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <p>- promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;</p> <p>- promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;</p> <p>- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed esteticoperceptivi;</p> <p>- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;</p> <p>- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;</p> <p>- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;</p> <p>- incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:</p> <p>dei castagneti da frutto; dei boschi di alto fusto di castagno; delle pinete costiere; delle sugherete; delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi;</p> <p>- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;</p> <p>- perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.</p>	<p>Le componenti boscate, pur non prevalenti, sono riconosciute quali elementi di integrazione paesaggistica e di connessione ecologica con il sistema agrario e insediativo storico.</p> <p><b>b) Strategie, misure e regole</b></p> <p><b>b.1 – Gestione forestale sostenibile</b> Il bosco è marginale (9%), quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non è il tema centrale della disciplina ma la scheda ne garantisce comunque la tutela indiretta attraverso:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o compatibilità paesaggistica</li> <li>o limitazione delle trasformazioni</li> <li>o tutela del contesto ambientale</li> </ul> </li> </ul> <p><b>b.2 – Specie invasive</b> Tema marginale rispetto alla natura dell'ambito (non forestale).</p> <p><b>b.3 – Evitare artificializzazione e alterazione dei rapporti figurativi</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• continuità con l'edificio esistente</li> <li>• limitazione consumo di suolo</li> <li>• esclusione nuovi fronti edilizi lineari</li> <li>• tutela visuali panoramiche</li> <li>• controllo altezze e volumetrie</li> <li>• inserimento "spontaneo" nel tessuto storico</li> </ul> <p><b>b.4 – Recupero attività agro-silvo-pastorali</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento attività agricola</li> <li>• tutela maglia agraria</li> <li>• integrazione con turismo rurale commercio legato all'agricoltura</li> </ul> <p><b>b.5 – Tutela insediamenti e manufatti storici</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riconoscimento come Nucleo Storico (NS.0)</li> <li>• applicazione L.R. 65/2014 e 32/R/2017</li> <li>• tutela tipologica e morfologica</li> <li>• controllo Soprintendenza</li> <li>• recupero patrimonio esistente</li> </ul> <p><b>b.6 – Attività economiche tradizionali (selvicoltura)</b> Non rilevante; la componente economica tradizionale è agricola e turistico-rurale, non forestale.</p> <p><b>b.7 – Sistemazioni idraulico-agrarie</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutela della maglia agraria</li> <li>• mantenimento alberature</li> <li>• gestione acque meteoriche</li> <li>• coerenza con orografia</li> </ul> <p><b>b.8 – Sentieristica e fruizione</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vocazione turistica</li> <li>• presenza di attività sportive e tempo libero</li> <li>• tutela della viabilità storica</li> <li>• tutela dei percorsi rurali</li> </ul> <p><b>b.9 – Proprietà forestali pubbliche</b> Non presenti</p> <p><b>Indicazioni per il Piano Operativo</b> Il Piano Operativo dovrà:</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riconoscere come invariati:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nucleo storico</li> <li>○ maglia agraria</li> <li>○ sistema delle visuali</li> <li>○ mantenere e rafforzare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ attività agricola</li> <li>○ relazioni tra edificato e territorio rurale</li> </ul> </li> <li>○ evitare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dispersione insediativa</li> <li>○ nuovi fronti edilizi lineari</li> </ul> </li> <li>○ disciplinare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ inserimento paesaggistico</li> <li>○ altezze e volumetrie</li> </ul> </li> <li>○ tutelare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ coni visivi</li> <li>○ scenari percepiti verso il Merse</li> <li>○ valorizzare i percorsi rurali e fruizione paesaggistica</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>- non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</li> <li>- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ul> <p>b - Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</li> </ul>	<p><b>a) - Le previsioni dell'Ambito NS.0 – Bagnaia</b> risultano coerenti con la prescrizione in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi sono fortemente orientati al recupero e alla riqualificazione dell'edificato esistente, con limitato ricorso a nuove edificazioni;</li> <li>• è garantita la continuità morfologica e tipologica con il sistema insediativo storico;</li> <li>• sono previste misure per:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ limitare il consumo di suolo</li> <li>○ contenere l'impermeabilizzazione</li> <li>○ assicurare l'inserimento paesaggistico delle trasformazioni</li> <li>○ è esplicitamente tutelato il rapporto storico e percettivo tra:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nucleo di Bagnaia</li> <li>○ paesaggio agrario circostante</li> <li>○ versanti boscati e fondovalle del Merse</li> </ul> </li> <li>○ sono introdotte specifiche prescrizioni per:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la tutela dei coni visivi</li> <li>○ il mantenimento degli scenari panoramici</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Il bosco, pur presente, non costituisce la componente dominante (≈9%), pertanto la verifica della prescrizione si fonda prevalentemente sulla tutela del paesaggio agrario storico e del sistema insediativo.</p> <p><b>b) - La scheda risulta coerente con la prescrizione in quanto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non prevede nuove urbanizzazioni diffuse o consumo di suolo in ambiti di maggiore valore paesaggistico;</li> <li>• introduce un sistema molto rigoroso di controllo delle trasformazioni:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ esclusione di nuovi fronti edilizi lungo la viabilità panoramica</li> <li>○ divieto di alterazione delle visuali principali</li> <li>○ limitazione delle altezze e frammentazione dei volumi</li> <li>○ prevede:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ inserimento paesaggistico controllato</li> <li>○ schermature vegetali non artificiali</li> <li>○ integrazione cromatica e materica</li> <li>○ eventuali nuove edificazioni sono limitate e subordinate a criteri di compatibilità paesaggistica</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>Indicazioni per il Piano Operativo</b></p> <p>Il Piano Operativo dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• disciplinare le trasformazioni garantendo:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ continuità tipologica e morfologica</li> <li>○ integrazione "spontanea" con l'edificato esistente</li> <li>○ Privilegiare il recupero e riuso del patrimonio edilizio e la riqualificazione di volumi incongrui</li> <li>○ limitare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- consumo di suolo</li> <li>- nuove impermeabilizzazioni</li> </ul> </li> <li>○ tutelare:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- coni visivi e bacini di intervisibilità e relazioni percettive tra borgo, fondovalle e rilievi</li> <li>- garantire l'uso di materiali, cromie e soluzioni architettoniche coerenti</li> <li>- mantenere la gerarchia tra edifici storici (ville, fattorie, annessi)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

**Scheda di verifica della pianificazione ricompresa nella perimetrazione di cui all'art.142, co.1, lett. c) del D.lgs 42/2004 con la Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR**

**Allegato 8 B** - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

**Articolo 8** - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)

Commi dell'art.8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici	Verifiche delle previsioni del Piano Strutturale
<p><b>Obiettivi</b></p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:</p> <p>a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;</p> <p>b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;</p> <p>c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;</p> <p>d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;</p> <p>f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p>	<p>Il corso d'acqua tutelato è il fosso di San Biagio che fa da confine nella parte sud del perimetro individuato come NS 1_Bagnaia.</p> <p>La porzione è di circa 350 mt. e non sarà da attività edilizie o impiantistiche. La pianificazione attuativa dovrà riconoscere il Fosso di San Biagio come corso d'acqua tutelato e garantisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assenza di nuove attività edilizie e impiantistiche nella fascia interessata</li> <li>• tutela dei caratteri paesaggistici e naturalistici delle sponde</li> <li>• mantenimento della continuità ecosistemica e della vegetazione ripariale</li> <li>• mantenimento della qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali</li> </ul> <p>Dove specificato, la pianificazione attuativa dovrà tutelare e mantenere la superficie boscata presente lungo le sponde.</p> <p><b>a) Tutela dei caratteri paesaggistici, percettivi e storico-identitari</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il tratto fluviale è individuato e mantenuto come margine naturale del comparto.</li> <li>• Non sono previste trasformazioni edilizie: garantita la permanenza delle visuali e dei caratteri figurativi.</li> </ul> <p><b>b) Limitazione dell'artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevista la conservazione della vegetazione esistente e del bosco fluviale.</li> <li>• Nessun intervento previsto compromette l'alveo o i rapporti paesaggistici.</li> </ul> <p><b>c) Non sono previste opere di modifica morfologica o interventi nel corpo idrico.</b></p> <p><b>d) - La scheda prevede l'obbligo di mantenere e tutelare il bosco ripariale come corridoio ecologico.</b></p> <p><b>e) La tutela del bosco e l'assenza di interventi garantiscono la conservazione dell'ambito.</b></p> <p><b>f) La tutela dell'area mantiene condizioni idonee alla fruizione ecologica non impattante.</b></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:</p> <p>a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;</p> <p>b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;</p> <p>c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico -percettivo;</p> <p>d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;</p> <p>e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;</p> <p>f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;</p>	<p><b>a) La porzione di ambito interessata dal vincolo, riferita al fosso San Biagio nella porzione marginale al limite sud del perimetro, non presenta specifici valori ecosistemici di rilievo sovralocale, ma è riconosciuta quale elemento del reticolo idrografico minore inserito in contesto agricolo, mantenuto in condizioni di naturalità e continuità. In tale zona non sono previste trasformazioni.</b></p> <p><b>b) Non rilevante / coerente</b> Non sono presenti manufatti idraulici o edilizi di valore testimoniale connessi al corso d'acqua; la disciplina di piano non introduce trasformazioni e garantisce pertanto la conservazione dello stato dei luoghi.</p> <p><b>c) La porzione interessata dal vincolo non costituisce ambito di rilevanza percettiva o panoramica; le previsioni del Piano Strutturale non incidono sulle visuali.</b></p> <p><b>d) Non pertinente</b> Non sono previsti interventi di fruizione, accessibilità o valorizzazione del corso d'acqua, in coerenza con il carattere marginale e agricolo dell'area.</p> <p><b>e) La permanenza dell'uso agricolo e l'assenza di trasformazioni garantiscono la conservazione dei caratteri morfologici e figurativi del corso d'acqua.</b></p> <p><b>f) Non sono previsti interventi sul reticolo idraulico; eventuali opere di manutenzione saranno limitate a interventi ordinari, compatibili con il contesto paesaggistico.</b></p> <p><b>g) Non sono presenti elementi geomorfologici di particolare rilevanza (forre, meandri, ecc.) nella porzione considerata.</b></p>

<p>g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;</p> <p>h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;</p> <p>i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;</p> <p>l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;</p> <p>m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;</p> <p>n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;</p> <p>o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.</p>	<p><b>h)</b> La vegetazione ripariale esistente è mantenuta e non interessata da trasformazioni, garantendo la continuità ecologica del corso d'acqua.</p> <p><b>i)</b> Non pertinente Non sono presenti insediamenti produttivi da delocalizzare.</p> <p><b>l)</b> Non sono previsti nuovi carichi insediativi nella porzione soggetta a vincolo.</p> <p><b>m)</b> Non sono previste azioni di fruizione o valorizzazione diretta del corso d'acqua.</p> <p><b>n)</b> La gestione della vegetazione ripariale è limitata alle attività ordinarie, senza alterazioni significative degli equilibri ecosistemici.</p> <p><b>o)</b> La permanenza dell'uso agricolo garantisce elevati livelli di permeabilità e l'assenza di elementi artificiali incongrui.</p>
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</p> <p>1 non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</p> <p>2 non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>3 non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</p> <p>4 non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</p> <p>b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</p> <p>c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</p> <p>2 siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p>3 non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4 non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p> <p>5 non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</p> <p>d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.</p> <p>e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.</p>	<p><b>a)</b> Non sono previste trasformazioni nella porzione interessata dal vincolo; risultano pertanto garantite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la continuità ecologica</li> <li>• la vegetazione ripariale</li> <li>• la dinamica naturale del corso d'acqua</li> <li>• la permanenza dei valori paesaggistici</li> </ul> <p><b>b)</b> Non rilevante Non sono necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico.</p> <p><b>c)</b> Non sono previsti interventi edilizi o infrastrutturali; sono pertanto garantiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento delle dinamiche naturali</li> <li>• la coerenza morfologica</li> <li>• la tutela delle visuali</li> <li>• la conservazione dei caratteri storici e paesaggistici</li> </ul> <p><b>d)</b> Non pertinente Non sono previste nuove infrastrutture o attraversamenti.</p> <p><b>e)</b> Non pertinente Non sono previste aree di parcheggio.</p> <p><b>f)</b> Non sono previste strutture temporanee.</p> <p><b>g)</b> Non sono previste nuove edificazioni o usi incompatibili nella porzione soggetta a vincolo.</p> <p><b>h)</b> Non sono previsti manufatti o elementi che interferiscano con le visuali o con il contesto paesaggistico.</p>

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche



# BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

## Carta dei Vincoli



Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI



CONSORZIO  
LaMMA



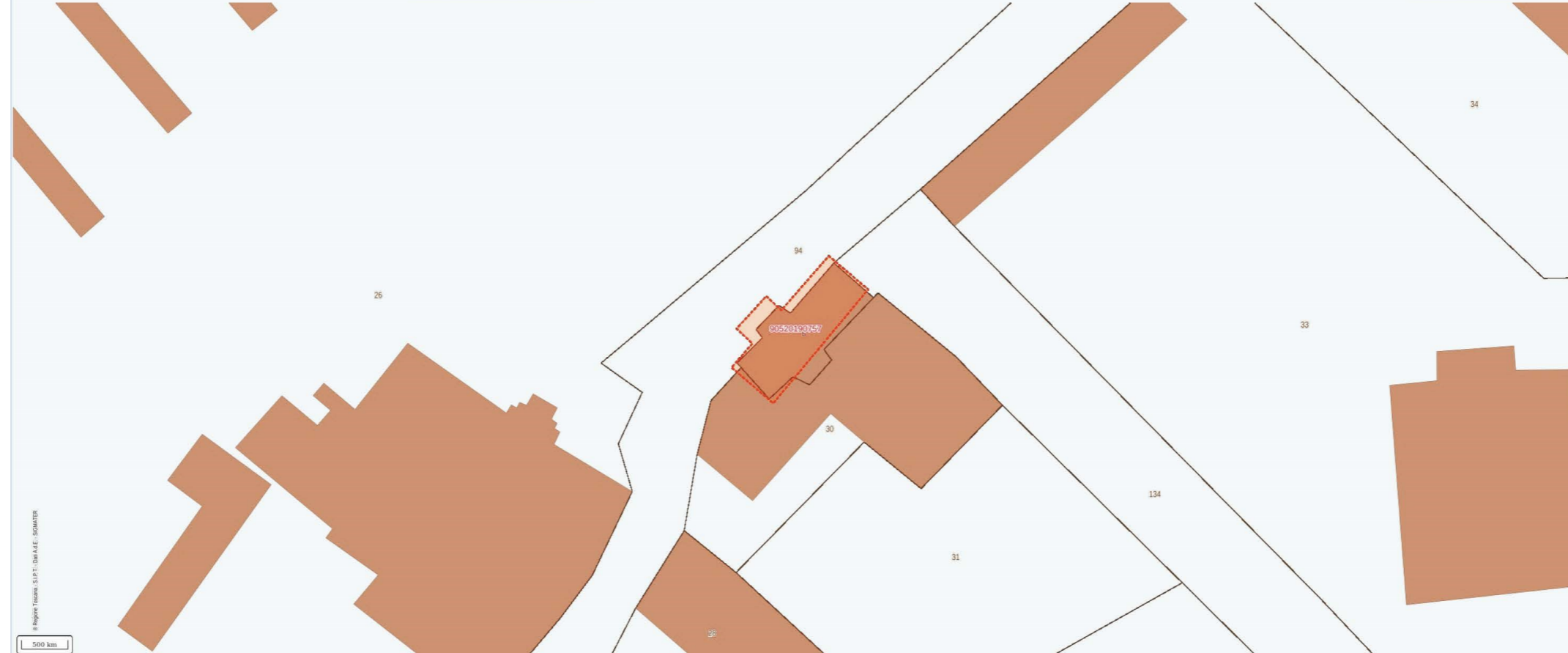
Denominazione

**CHIESA DEI SANTI VINCENZO ED ANASTASIO A BAGNAIA**

Identificativo del bene

[90520190757](#)

[Historia Loci](#)



Legenda:

Tipo di vincolo

Descrizione del vincolo

Tipologia del bene

Provincia

Comune

Località

Indirizzo

Zona di rispetto

ID Archivio SABAP

Vincoli in rete

■ bene identificato ■ altri beni di tipo architettonico

Architettonico

Vincolo architettonico

chiesa

SI

MURLO

NO

SI0533

**Beni - (provvedimenti)**

CHIESA DEI SANTI VINCENZO ED ANASTASIO A BAGNAIA (loc. Bagnaiia) - (I.25060)

**Elenco Provvedimenti \***

CHIESA DEI SANTI VINCENZO ED ANASTASIO A BAGNAIA

Prov. 27 Giugno 1998.

ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

(\*) Avvertenza: documenti ad accesso riservato, per l'attestazione del vincolo rivolgersi alla competente Soprintendenza

(M) indica i provvedimenti accessibili esclusivamente ai Funzionari MIBAC

II

# Verifiche in merito alla Scheda d'Ambito 14 – Colline di Siena

Comuni di: Asciano (SI), Buonconvento (SI), Castelnuovo Berardenga (SI), Chiusdino (SI), Monteriggioni (SI), Monteroni d'Arbia (SI), Monticiano (SI), **Murlo** (SI), Rapolano Terme (SI), Siena (SI), Sovicille (SI)

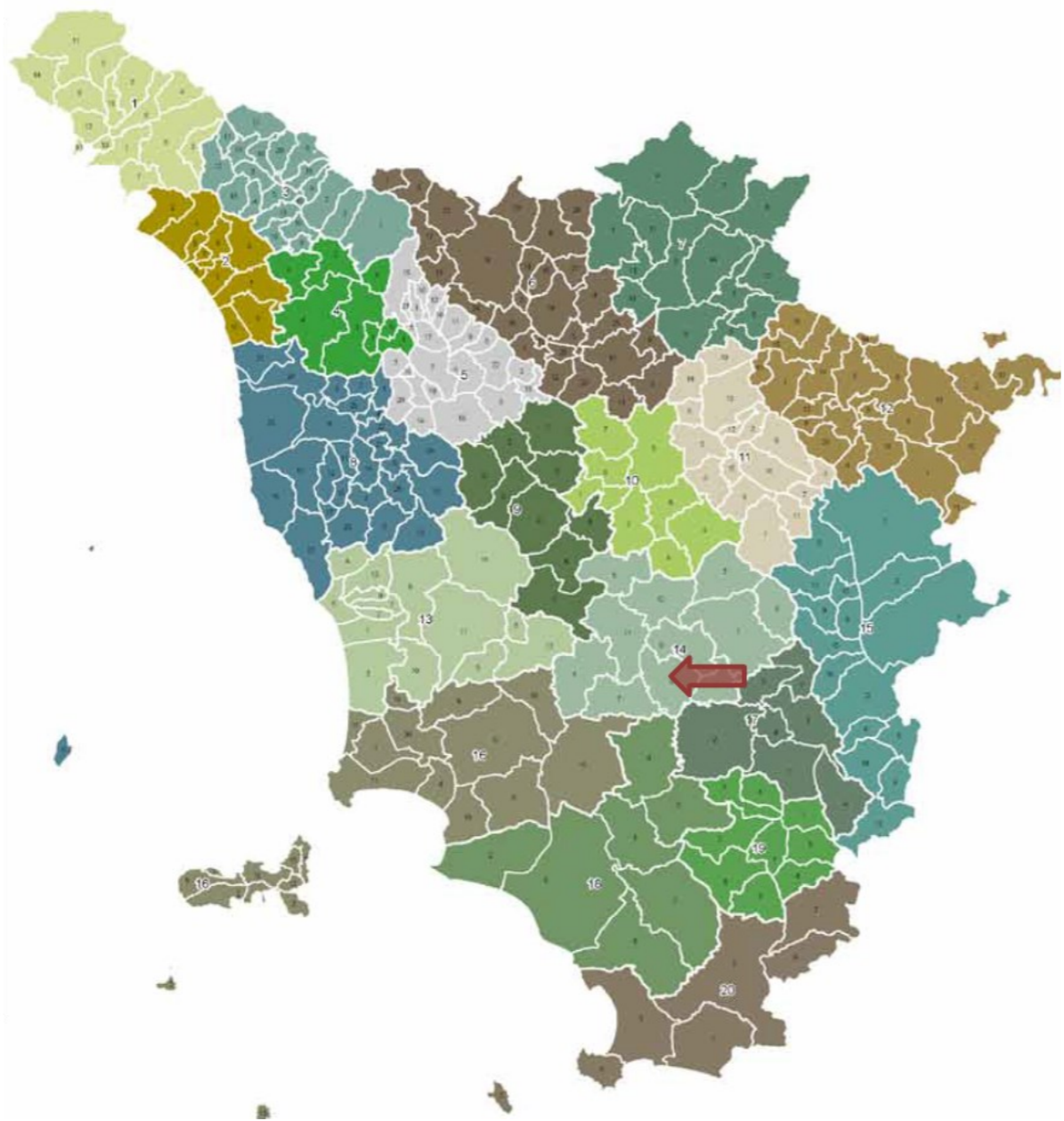
## DISCIPLINA D'USO

### 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

### Compatibilità delle previsioni

#### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DEGLI AMBITI

- 1\_lunigiana
- 2\_versilia e costa apuana
- 3\_garfagnana e val di lima
- 4\_lucchese
- 5\_val di nievole e val d'arno inferiore
- 6\_firenze-prato-pistoia
- 7\_mugello
- 8\_piana livorno-pisa-pontedera
- 9\_val d'elsa
- 10\_chianti
- 11\_val d'arno superiore
- 12\_casentino e val tiberina
- 13\_val di cecina
- 14\_colline di siena ←
- 15\_piana di arezzo e val di chiana
- 16\_colline metallifere
- 17\_val d'orcia e val d'asso
- 18\_maremma grossetana
- 19\_am iata
- 20\_bassa maremma e ripiani tufacei



#### Obiettivo 1

Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici

#### Direttive correlate

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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

Il territorio di studio non incide sui valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga

L'ambito territoriale in cui è inserito il Nucleo Storico di Bagnai presenta una morfologia prevalentemente collinare, con pendenze generalmente dolci che, in alcuni tratti, si accentuano formando rilievi più marcati. L'altimetria varia da 179 m a 452 m s.l.m.

Il paesaggio è tipico della campagna senese, caratterizzato da estese superfici boscate che circondano il complesso, vallate e sistemi di impluvi naturali, con tessitura agraria storica ancora in parte riconoscibile.

Il limite occidentale dell'ambito è definito dalla Strada Statale 223 di Paganico, asse di collegamento tra Siena e Grosseto, ricompresa nel corridoio infrastrutturale E78 Grosseto-Fano, attualmente interessato da interventi di adeguamento e raddoppio con due specifici accessi al borgo di Bagnai.

1.1 evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

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

Orientamenti:

i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all'asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettole in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero).

1.3 salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia)

Orientamenti:

preservare la continuità tra l'insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario, e il tessuto agricolo circostante articolato in un mosaico di appezzamenti occupati da seminativi, oliveti e piccoli vigneti e punteggiato da numerose ville-fattoria e case coloniche.

1.4 mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.5 tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

**Tutela sistema insediativo storico, paesaggio agrario e relazioni morfologiche**

**1.1 – Urbanizzazione diffusa e margini insediativi**

La scheda:

- esclude esplicitamente nuovi fronti edilizi lungo la viabilità panoramica rurale
- prevede che le trasformazioni siano in continuità con l'edificato esistente
- privilegia il riuso del patrimonio edilizio rispetto a nuove espansioni

La previsione:

- evita fenomeni di dispersione insediativa
- mantiene varchi inedificati e margini leggibili
- tutela la percezione del paesaggio rurale continuo

**1.2 – Inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni**

Le prescrizioni prevedono:

- controllo di cromatismi, materiali, coperture
- limitazione delle altezze
- frammentazione dei volumi
- integrazione "spontanea" con il tessuto storico

L'approccio paesaggistico:

- evita discontinuità percettive
- garantisce compatibilità morfologica e tipologica
- rafforza l'identità locale

**1.3 – Struttura insediativa storica**

La scheda riconosce esplicitamente:

- il sistema storico articolato (borgo, castello, poderi)
- la relazione tra insediamento e paesaggio agrario

Le scelte pianificatorie:

- conservano la logica insediativa di crinale
- evitano espansioni incoerenti
- mantengono la continuità tra costruito e territorio agricolo

**1.4 – Integrità percettiva e visuali**

Sono previste:

- tutela dei coni visivi
- salvaguardia dei bacini di intervisibilità
- limitazioni a nuove edificazioni e sopraelevazioni

Inoltre:

- si controllano altezze e volumi
- si introducono schermature vegetali integrate
- si tutela della percezione del nucleo storico nel paesaggio

**1.5 – Integrità architettonica e testimoniale**

La scheda:

- privilegia il recupero edilizio
- tutela elementi di valore storico (es. chiesa vincolata)
- prevede censimento e riqualificazione elementi incongrui

La previsione consente:

- mantenimento autenticità del sistema storico
- eliminazione di elementi incongrui

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

1.7 valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

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

1.9 negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

1.10 riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

1.11 garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

1.12 tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito.

#### **1.6 – Viabilità storica e morfologia**

Sono previste:

- riqualificazione del manto stradale
- salvaguardia della viabilità panoramica
- divieto di nuovi fronti edilizi lungo le strade
- si mantiene la relazione strada-crinale
- tutela la percezione della rete storica

#### **1.7 – Paesaggio agrario**

La scheda prevede:

- mantenimento dell'attività agricola
- tutela della maglia agraria storica
- integrazione tra agricoltura e turismo

La previsione:

- evita abbandono o banalizzazione del paesaggio
- mantiene il mosaico agrario tradizionale

#### **1.8 – Interventi sulla morfologia agraria**

Sono previste:

- limitazioni ai movimenti terra
- coerenza con orografia
- incremento permeabilità

Le trasformazioni:

- non alterano significativamente la struttura agraria
- migliorano la componente ecologica

#### **1.9 – Nuove edificazioni**

Le nuove costruzioni devono:

- rispettare forma, dimensione e localizzazione
- inserirsi nel paesaggio senza alterarlo

#### **1.10 – Infrastruttura ecologica**

Sono previste:

- mitigazioni vegetazionali
- rafforzamento alberature
- mantenimento sistemi agrari

Con le previsioni si contribuisce alla:

- continuità ecologica
- qualità paesaggistica

#### **1.11 – Equilibrio idrogeologico**

La scheda prevede:

- gestione acque meteoriche
- limitazione impermeabilizzazione
- attenzione alla morfologia
- riduzione rischio erosione e dissesto

#### **1.12 – Rete percorsi e mobilità dolce**

È prevista:

- riqualificazione della viabilità
- con la pianificazione attuativa si dovranno prevedere percorsi ciclopedonali o rurali

**Obiettivo 2**

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

**Direttive correlate**

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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

Orientamenti:

- tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi-Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna;
- evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/ Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento;
- predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca interscambiabilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2 tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

2.3 Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito.

Orientamenti:

- evitare con la creazione e l'ampliamento di campi da golf, rimodellamenti dei suoli che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici;
- mantenere o introdurre gli elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, "banditelle") con particolare riferimento alle direttrici di connettività da ricostruire e da riqualificare (individuate nella Carta della rete ecologica), alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi con particolare riferimento alle aree classificate come corridoi ecologici fluviali da riqualificare (individuati nella Carta della rete ecologica);

2.4 tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;

2.5 nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso;

2.6 tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti.

**Paesaggio delle Crete Senesi (coerenza indiretta)**

**2.1 – Integrità sistema insediativo**

La scheda prevede:

- nessuna espansione diffusa
- concentrazione interventi nel nucleo
- evitare saldature lungo infrastrutture

**2.2 – Rapporto edifici-paesaggio rurale**

La scheda prevede:

- inserimento controllato delle nuove volumetrie
- valorizzazione contesto agricolo
- evitare deruralizzazione

**2.3 – Morfologia e campi da golf**

La scheda prevede:

- campo da golf esistente compatibile per morfologia con il contesto
- assenza di nuove espansioni significative

**2.4 – Forme erosive**

nessuna trasformazione impattante prevista

**2.5 – Assetto geomorfologico**

La scheda prevede:

- gestione acque
- limitazione movimenti terra

**2.6 – Aree tartufigene**

Non presenti

<p><b>Obiettivo 3</b></p> <p>Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale</p> <p><b>Direttive correlate</b></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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>3.1 Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcarea individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale.</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contrastare i processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde;</li> <li>• migliorare la gestione delle superfici boscate, pasco-live e quelle coltivate a bassa intensità;</li> <li>• migliorare la sostenibilità delle attività estrattive.</li> </ul> <p>3.2 migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse;</p> <p>3.3 arginare i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico agrosilvopastorale composto da semimativi e pascoli a campi chiusi, riccamente infrastrutturati dal punto di vista paesistico ed ecologico, che costituiscono il vasto nodo della rete degli agroecosistemi compreso tra Chiusdino e Monticiano (individuato nella Carta della rete ecologica), favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;</p> <p>3.4 migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete.</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• migliorare le aree boscate con particolare riferimento ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale individuati nella carta della rete ecologica (comprensivi delle Riserve Naturali Tocchi e dell'Alto Merse) anche attraverso la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e la conservazione dei castagneti da frutto;</li> </ul> <p>3.5 preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l'Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo;</p> <p>3.6 contenere i processi di urbanizzazione e consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato nelle aree di pertinenza fluviale del fiume Merse, nella pianura di Pian di Rosia e nella relativa fascia pedecollinare, limitando ulteriori espansioni degli insediamenti residenziali e produttivi (anche attraverso la loro riconversione in "aree produttive ecologicamente attrezzate") e salvaguardando i varchi inedificati.</p>	<p><b>3.1 – Aree di ricarica</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione impermeabilizzazione</li> <li>• aumento superfici permeabili</li> </ul> <p><b>3.2 – Ecosistemi fluviali</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestione acque</li> <li>• tutela impluvi</li> </ul> <p><b>3.3 – Sistema agro-silvo-pastorale</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento attività agricola</li> <li>• integrazione con turismo</li> </ul> <p><b>3.4 – Sistema forestale</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutela delle aree boscate esistenti</li> <li>• integrazione con interventi</li> </ul> <p><b>3.5 – Emergenze culturali</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valorizzazione borgo e sistema storico</li> </ul> <p><b>3.6 – Contenimento urbanizzazione</b> La scheda prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• limitazione consumo di suolo</li> <li>• continuità insediativa</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4</b></p> <p>Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate</p> <p><b>Direttive correlate</b></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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>4.1 salvaguardare i valori scenografici dei numerosi affioramenti presenti con particolare riferimento a Rapolano e Petriolo, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;</p> <p>4.2 individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.</p>	<p><b>Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali</b></p> <p><b>4.1 Salvaguardare valori scenografici degli affioramenti geotermali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nessuna interferenza con risorse geotermali né scenari termali.</li> </ul> <p><b>4.2 zone di rispetto delle sorgenti termali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La risorsa geotermale di Filetta è collocata nel fondovalle sul lato opposto al Nucleo di Bagnaia rispetto alla Strada Statale 223 di Paganico. E' in fase di studio la possibilità di portare l'acqua termale dalla sorgente di Filetta al nucleo di Bagnaia per migliorare l'offerta turistica.</li> </ul>

**Obiettivo 5**

Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagna Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale

**Direttive correlate**

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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

5.1 valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di discarica.

**Non pertinente** (assenza attività estrattive)

**Valutazione complessiva**

La scheda NS.1 – Bagnaia risulta coerente con il PIT/PPR.

In particolare per:

- tutela della struttura storica di crinale
  - salvaguardia delle visuali
  - controllo del consumo di suolo
- integrazione tra turismo e paesaggio agrario

Elementi di attenzione

- inserimento nuove volumetrie
- inserimento attrezzature esterne come piscine, aree wellness
- campo da golf (coerenza condizionata da mitigazioni)

Qualità complessiva

Il modello insediativo proposto:

- è conservativo-evolutivo (non espansivo)
- valorizza il patrimonio esistente
- è allineato alla logica del PIT paesaggistico

## Disciplina dell'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

### Capo I - Definizioni

#### Articolo 6 - Il patrimonio territoriale toscano e le sue invarianti strutturali

Lo Statuto del territorio del PIT, di cui all'art.6 della Lr 65/14, riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il patrimonio territoriale, di cui all'articolo 3 della L.R. 65/2014, è bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 2) al fine di assicurarne la permanenza. Dette invarianti strutturali sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti", attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

Gli abachi delle invarianti, con l'articolazione di cui al comma 4, rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

### Capo II - Disciplina delle invarianti strutturali

#### Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi del territorio comunale. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Obiettivo generale dell'invariante è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire attraverso le azioni indicate al comma 2 dell'Art. 7 della Disciplina del PIT/PPR.

#### Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti valori naturalistici.

Obiettivo generale dell'invariante è elevare la qualità ecosistemica del territorio comunale, attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema, come indicato al comma 2 dell'Art.8 della Disciplina del PIT/PPR.

#### Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali.

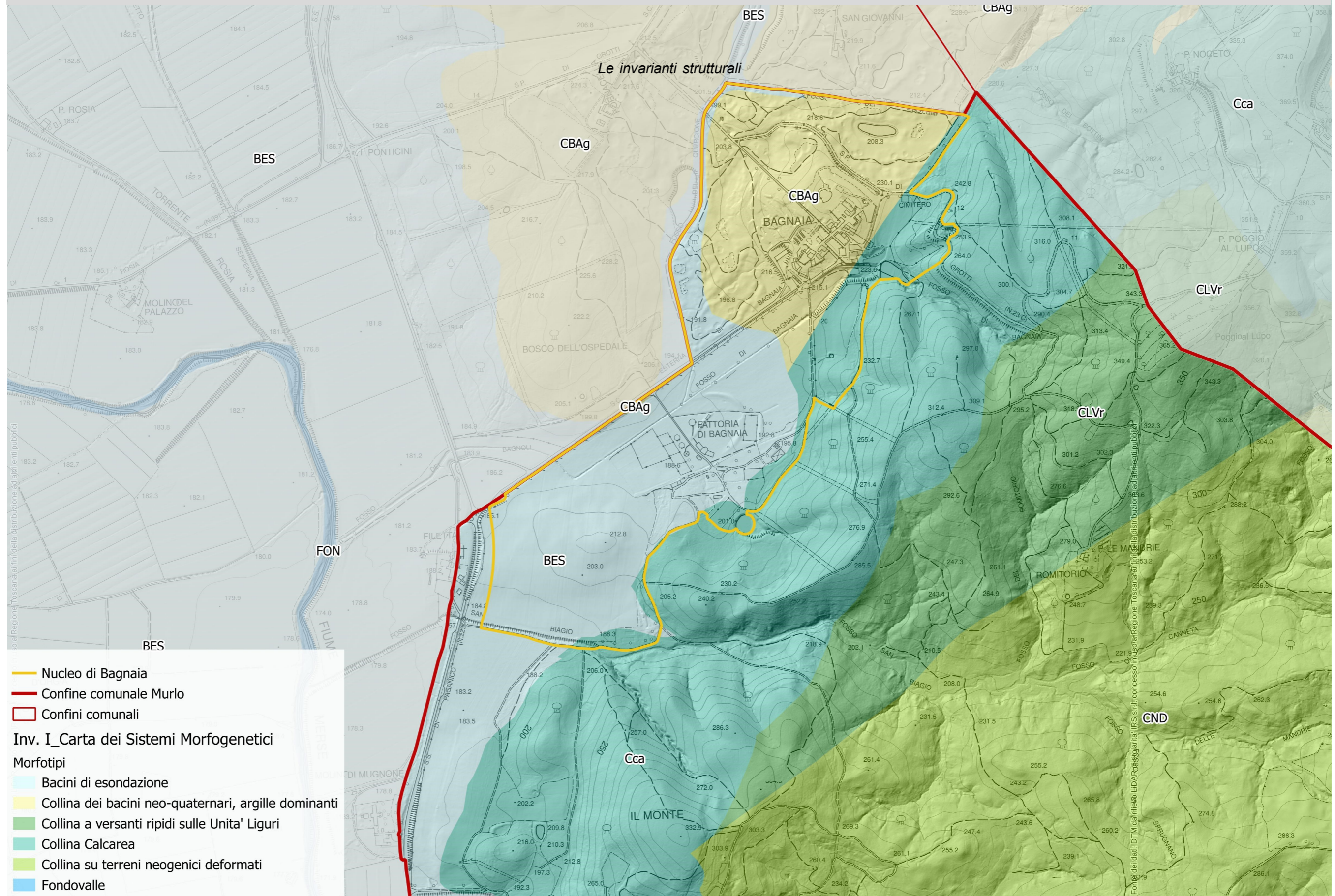
L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

#### Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT/PPR, è salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetiche percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Tale obiettivo è da perseguire con le azioni indicate al comma 2 dell'Art.11 della Disciplina del PIT/PPR.

I Invariante - Carta dei sistemi morfogenetici del Piano Paesaggistico



**Prima Invariante Strutturale: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

**Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti (CBAg)**

**Riferimenti:**

**Carta dei sistemi morfogenetici**

**Abachi delle invarianti strutturali**

**Articolo 7** - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" della Disciplina

Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
---------	---

Il primo morfotipo della **Prima Invariante Strutturale**, *I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*, che interessa prevalentemente il nucleo abitato del borgo di Bagnaia è quello della **Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti (CBAg)**, per cui l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:

*Rilievi prodotti dal modellamento erosivo a carico di depositi neo-quadernari, in conseguenza del ritiro del mare e di un significativo ma modesto sollevamento quadernario, accompagnato da ridotti fenomeni di deformazione e fratturazione.*

**Valori**

*il sistema della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti rappresenta probabilmente il paesaggio toscano più noto in assoluto, grazie alla sua capacità di fornire spunti per immagini di particolare effetto. Rappresenta anche un paesaggio veramente unico a livello globale, ed è indubbiamente un valore in se. Inoltre, questo sistema offre ampie possibilità di produzioni agricole.*

**Dinamiche di trasformazione e criticità**

*la documentazione storica mostra come il paesaggio attuale si sia originato dalla combinazione di una rapida estensione dell'agricoltura e di momenti di deterioramento climatico, tra la fine del XVIII e la metà del XIX secolo. Negli anni successivi al 1954, una dinamica maggiore è stata la tendenza a obliterare sistematicamente le forme di erosione intensa, utilizzando grandi mezzi meccanici. Attualmente, il sistema è generalmente stabile, salvo situazioni specifiche di ambito. Il sistema è uno dei principali produttori di deflussi superficiali ed è seriamente soggetto all'erosione del suolo, anche al di là dei dissesti macroscopici, che sono comuni e parte integrante del paesaggio.*

**Indicazioni per le azioni:**

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

Elemento centrale dell'invariante è il mantenimento della dinamica naturale di suolo e deflusso.

Le previsioni relative al nucleo di Bagnaia, ricadente nel sistema morfogenetico "Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti (CBAg)", risultano coerenti con la Prima Invariante Strutturale del PIT/PPR della Regione Toscana in quanto non comportano alterazioni sostanziali della natura del suolo né modifiche del regime dei deflussi superficiali. Le nuove edificazioni dovranno essere limitate al completamento del tessuto insediativo esistente e subordinate al rispetto dell'invarianza idraulica, alla minimizzazione dei movimenti terra e al mantenimento delle forme morfologiche caratteristiche del sistema, evitando modellamenti meccanici dei versanti e delle forme erosive.

**Valori dell'invariante:**

- paesaggio iconico toscano (collinare argilloso)
- elevato valore percettivo e identitario
- vocazione agricola

Coerenza della scheda

- riconosce esplicitamente il valore paesaggistico della campagna senese
- tutela la morfologia collinare e la tessitura agraria storica
- integra le funzioni turistico-ricettive con il contesto rurale
- mantiene e valorizza:
  - o attività agricole
  - o sistema insediativo storico diffuso (poderi, borghi, castello)

Le previsioni risultano coerenti perché:

- non banalizzano il paesaggio ma lo assumono come risorsa
- rafforzano la fruizione compatibile (turismo di qualità) senza alterarne i caratteri

**Dinamiche di trasformazione e criticità**

Criticità principali dell'invariante:

- forte suscettibilità all'erosione
- elevata produzione di deflusso superficiale
- rischio legato a:
  - o modifiche del suolo
  - o modellamenti artificiali
  - o storica tendenza alla regolarizzazione delle forme

Coerenza della scheda

- limitazione del consumo di suolo
- continuità con l'edificato esistente
- recupero del patrimonio edilizio
- incremento superfici permeabili
- gestione sostenibile delle acque

Tuttavia, alcuni elementi potenzialmente critici rispetto all'invariante:

- presenza di:
  - o campo da golf (già esistente)
  - o nuove strutture turistico-ricettive
  - o possibili:
    - o movimenti di terra
    - o modifiche al deflusso superficiale

#### Indicazioni per le Azioni

**Indicazione 1** - Evitare alterazioni del suolo e del deflusso superficiale

Riscontro nella scheda:

- limitazione impermeabilizzazione
- gestione acque meteoriche
- continuità morfologica

La pianificazione attuativa dovrà esplicitare:

- divieto di modifiche significative della micro-morfologia
- attenzione a drenaggi e regimazione

**Indicazione 2** - Favorire pratiche agro-silvo-pastorali sostenibili

Riscontro nella scheda:

- mantenimento attività agricole
- rafforzamento sistemazioni agrarie

La pianificazione attuativa dovrà esplicitare:

- tecniche di agricoltura conservativa
- gestione del suolo anti-erosiva

**Indicazione 3** - Evitare modellamenti meccanici delle forme di erosione

Riscontro nella scheda:

- previsto:
  - movimenti di terra "coerenti con l'orografia"

---

#### Valutazione complessiva

- Coerenza con i valori
- Coerenza con criticità
- Coerenza con azioni PIT
- Rischi residui: movimenti terra, deflusso, nuove volumetrie

#### Indicazioni per il Piano Operativo

##### 1. Principi generali

Il Piano Operativo disciplina le trasformazioni garantendo:

- tutela dell'assetto idro-geomorfologico;
- limitazione del consumo di suolo;
- priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- compatibilità idraulica e geomorfologica degli interventi.

##### 2. Condizioni per gli interventi

Gli interventi sono ammessi se:

- non alterano la morfologia dei versanti;
- non modificano il deflusso naturale delle acque;
- garantiscono invarianza idraulica;
- non incrementano il rischio erosivo.

Gli interventi più rilevanti sono subordinati a Piano Attuativo con:

- studio geomorfologico;
- verifica idraulica ante/post operam.

##### 3. Movimenti di terra

- vietati rimodellamenti generalizzati dei versanti;
- consentiti solo movimenti di terra limitati e localizzati;
- obbligo di mantenimento della micro-morfologia e delle forme di erosione.

4. Gestione delle acque

- obbligo di invarianza idraulica;
- privilegio a infiltrazione e rallentamento dei deflussi;
- utilizzo di sistemi drenanti e superfici permeabili;
- divieto di convogliamento rapido delle acque.

5. Sistemazioni agrarie

- mantenimento e ripristino delle sistemazioni tradizionali;
- adozione di pratiche anti-erosive;
- tutela di siepi, filari e coperture vegetali.

6. Inserimento paesaggistico

- rispetto della morfologia esistente;
- limitazione di sbancamenti e riporti;
- uso di materiali e cromie coerenti;
- mitigazione vegetazionale delle nuove opere.

7. Masterplan

Il Piano Operativo dovrà essere supportato da un masterplan unitario che:

- individua le aree non trasformabili;
- definisce criteri morfologici e idraulici;
- guida l'inserimento delle trasformazioni.

Prima Invariante Strutturale: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
Collina calcarea (Cca)	
<b>Riferimenti:</b> <b>Carta dei sistemi morfogenetici</b> <b>Abachi delle invarianti strutturali</b> <b>Articolo 7</b> - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" della Disciplina	
Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
<p>Il secondo morfotipo della <b>Prima Invariante Strutturale</b>, <i>I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</i>, che interessa una minima parte del nucleo abitato del borgo di Bagnaia è quello della <b>Collina calcarea (Cca)</b>, per cui l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:</p> <p><i>Rilievi antiforimi, secondariamente sinforimi, sia di antico sollevamento che interessati da sollevamento neo-quadernario, anche in relazione alle manifestazioni della Provincia Magmatica Toscana.</i></p> <p><b>Valori</b></p> <p><i>nella Toscana centro-meridionale, la Collina calcarea condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un ruolo strategico nell'alimentazione di grandi acquiferi profondi, compresi quelli dei sistemi geotermici, e un ruolo primario nell'assorbimento delle piogge e nel contenimento dei deflussi superficiali.</i></p> <p><b>Dinamiche di trasformazione e criticità</b></p> <p><i>il paesaggio a boschi e isole coltivate, strutturale al sistema, risente del generale abbandono delle isole. La condizione dei boschi risente dell'intenso sfruttamento passato; la relativa aridità, dovuta alla scarsa profondità dei suoli e al clima delle aree più tipiche, rallenta l'evoluzione delle formazioni forestali. La Collina Calcarea è interessata da fenomeni di estrazione di inerti che raggiungono dimensioni molto estese. Il sistema offre protezione limitata ai grandi acquiferi profondi che alimenta, la cui persistenza richiede che le utilizzazioni del territorio siano contenute. Poiché i tempi di transito delle acque sono prolungati, gli effetti possono manifestarsi con elevati ritardi; sono quindi necessarie particolari cure nella prevenzione e uno sforzo di informazione ed educazione che prevenga percezioni distorte. Il sistema presenta notevoli risorse potenziali in termini di inerti, per cui è soggetto a pressioni verso la loro utilizzazione; l'attività estrattiva pone ulteriori rischi per la qualità degli acquiferi.</i></p> <p><b>Indicazioni per le azioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;</li> <li>• perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino</li> </ul>	<p>Una porzione marginale del Nucleo di Bagnaia ricadente nel sistema morfogenetico "Collina calcarea (Cca)", pertanto è oggetto di verifica rispetto alla Prima Invariante Strutturale del PIT/PPR.</p> <p>La previsione di miglioramento e implementazione della destinazione turistico-ricettiva, con limitate parti di nuova edificazione, è ritenuta coerente con i caratteri dell'invariante se non determina espansione insediativa diffusa né significativa impermeabilizzazione del suolo, garantendo la salvaguardia della funzione di ricarica degli acquiferi profondi.</p> <p>Gli interventi dovranno perseguire criteri di compatibilità idrogeologica e paesaggistica, prevedendo misure di riduzione delle superfici impermeabili, sistemi di infiltrazione delle acque meteoriche e tutela qualitativa delle risorse idriche sotterranee.</p> <p><b>Valori del sistema:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruolo di rilievo paesaggistico (collina dominante e boscata)</li> <li>• funzione di ricarica degli acquiferi profondi</li> <li>• elevata capacità di assorbimento delle acque meteoriche</li> </ul> <p><u>Coerenza della scheda</u>            La disciplina del Nucleo Storico di Bagnaia risulta complessivamente coerente, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tutela del suolo e limitazione consumo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ è esplicitamente previsto di:               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ limitare il consumo di suolo</li> <li>⇒ contenere l'impermeabilizzazione - pienamente coerente con la funzione di ricarica degli acquiferi</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Centralità del paesaggio rurale e boscato           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ riconoscimento del paesaggio della campagna senese</li> <li>○ mantenimento delle sistemazioni agrarie e alberature</li> <li>○ coerente con il ruolo paesaggistico della collina calcarea</li> </ul> </li> <li>• Recupero del patrimonio esistente           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ priorità alla riqualificazione rispetto a nuove edificazioni</li> <li>○ riduce pressione su suolo e sistema idrico</li> </ul> </li> <li>• Gestione sostenibile delle acque           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ previsione di sistemi per acque meteoriche</li> <li>○ direttamente coerente con funzione idrologica del sistema</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Dinamiche di trasformazione e criticità:</b>  <b>Criticità principali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• abbandono delle aree agricole</li> <li>• fragilità dei suoli (poco profondi, aridi)</li> <li>• vulnerabilità degli acquiferi</li> <li>• pressioni (anche potenziali) da attività estrattive</li> </ul> <p><u>Coerenza della scheda</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrasto all'abbandono rurale           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ integrazione tra:               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ turismo</li> <li>⇒ agricoltura</li> <li>⇒ contribuisce a mantenere attivo il territorio</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

- Contenimento delle trasformazioni
  - sviluppo in continuità con l'esistente
  - esclusione di espansioni diffuse
  - evita frammentazione e pressione sul sistema
  - Sostenibilità ambientale
  - richiesta esplicita di compatibilità paesaggistica e ambientale
  - protezione acquiferi
- Assenza di nuove pressioni estrattive - non previste attività estrattive

**Indicazioni per le azioni** - Indicazioni PIT/PPR:

- limitare impermeabilizzazione
- contenere espansione insediativa
- tutela risorsa idrica
- compatibilità delle trasformazioni

Coerenza della scheda

La tua scheda recepisce già in modo diretto tali indicazioni:

- Limitazione impermeabilizzazione
  - esplicitamente prevista
- Contenimento espansioni
  - sviluppo in continuità
  - niente dispersione insediativa
- Tutela risorsa idrica
  - gestione acque meteoriche
  - sostenibilità ambientale
- Compatibilità paesaggistica
  - obbligo di coerenza morfologica e tipologica
- Approccio strategico (masterplan e Piano Attuativo)
  - pianificazione unitaria

**Valutazione di sintesi:**

Le previsioni relative al Nucleo Storico di Bagnaia risultano complessivamente coerenti con la Prima Invariante Strutturale del PIT/PPR relativa ai sistemi della Collina calcarea (Cca).

In particolare:

- è garantita la tutela delle risorse idriche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione e la gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- è assicurata la conservazione dei caratteri paesaggistici e del sistema rurale storico;
- è privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto a nuove edificazioni;
- è evitata la dispersione insediativa, favorendo il consolidamento del sistema esistente.

Le previsioni contribuiscono inoltre al mantenimento attivo del territorio rurale, contrastando i fenomeni di abbandono.

Si rileva l'opportunità di rafforzare ulteriormente la disciplina con specifici riferimenti alla vulnerabilità degli acquiferi profondi, tipici dei sistemi di collina calcarea.

**Indicazioni per il Piano Operativo:**

- minimizzazione delle modifiche morfologiche;
- inserimento morfologicamente coerente;
- mantenimento della continuità del bosco e delle sistemazioni agrarie tradizionali.
- la nuova edificazione sia contenuta e non diffusa;
- sia privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Le trasformazioni dovranno tenere conto della vulnerabilità degli acquiferi profondi tipici dei sistemi di collina calcarea, limitando potenziali fonti di inquinamento e garantendo adeguate misure di prevenzione.
- siano fortemente ridotte le impermeabilizzazioni;
- sia garantita la tutela qualitativa delle acque sotterranee;
- siano previste misure di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Prima Invariante Strutturale: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<b>Bacini di esondazione (BES)</b>	
<b>Riferimenti:</b>	
<p><b>Carta dei sistemi morfogenetici</b>  <b>Abachi delle invarianti strutturali</b>  <b>Articolo 7</b> - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" della Disciplina</p>	
Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
<p>Il terzo morfotipo della <b>Prima Invariante Strutturale</b>, <i>I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</i>, che interessa l'ampia parte del di Bagnaia non edificato, ad eccezione del centro ippico, è quello dei <b>Bacini di esondazione (BES)</b>, per cui l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:</p> <p><i>Aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua.</i></p> <p><b>Valori</b></p> <p><i>i Bacini di Esondazione, insieme alle aree di Alta Pianura, hanno svolto il ruolo storico di campagna prossimale ai grandi centri urbani; in questo ruolo, il sistema offre un'elevata produttività agricola potenziale.</i></p> <p><b>Dinamiche di trasformazione e criticità</b></p> <p><i>i Bacini di Esondazione sono storicamente uno dei teatri della bonifica, spesso bonifica "diffusa", meno appariscente e costruita progressivamente nel tempo, data la non necessità di grandi opere. La bonifica ha ricavato grandi superfici agricole molto produttive, mentre l'insediamento restava storicamente concentrato su aree più appetibili. In tempi recenti, la ricerca di aree edificabili, in particolare per gli insediamenti produttivi, si è riversata su questo sistema morfogenetico dai sistemi adiacenti, con un pesante consumo di suolo. L'inevitabile interruzione delle dinamiche naturali proprie del sistema, implicita nella bonifica, crea una tensione che si materializza nel rischio idraulico. Le superfici dei Bacini di esondazione dovrebbero essere intese come interamente esposte a un rischio idraulico, che non può essere considerato come interamente eliminabile. Le attuali procedure per la "messa in sicurezza" idraulica mostrano evidenti limitazioni di efficacia. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio artificiale di inquinanti potenziali; questa criticità diviene evidente quando nel sistema sono comprese aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, esposte alla degradazione; particolarmente evidente il rischio di eutrofizzazione.</i></p> <p><b>Indicazioni per le azioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;</li> <li>• mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;</li> <li>• regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolge aree umide di valore naturalistico.</li> </ul>	<p>L'ampia porzione del territorio di Bagnaia ricadente nel sistema morfogenetico "Bacini di esondazione (BES)" è considerata, ai sensi della Prima Invariante Strutturale del PIT/PPR, area strutturalmente esposta a rischio idraulico. Le previsioni del Piano Strutturale non comportano nuovo consumo di suolo all'interno del sistema BES, mantenendone la permeabilità e la funzione di smaltimento delle acque superficiali. È previsto il mantenimento e la tutela delle reti di drenaggio esistenti, nonché la regolamentazione degli scarichi, in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti strutturali.</p> <p><b>Valori del sistema :</b>          I Bacini di esondazione (BES) sono riconosciuti dal PIT/PPR come ambiti ad elevata potenzialità agricola e storicamente destinati a funzioni rurali, con limitata pressione insediativa.</p> <p><u>Coerenza della scheda</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ambito mantiene una prevalente matrice rurale e boscata, con limitata presenza edificata;</li> <li>• le funzioni ammesse (agricole, turistico-ricettive integrate, residenziali diffuse) risultano coerenti con il ruolo storico di campagna produttiva;</li> <li>• la strategia di piano privilegia il riuso del patrimonio edilizio esistente e il consolidamento dell'insediamento storico.</li> </ul> <p>Le previsioni risultano coerenti con i valori dell'invariante, in quanto non alterano la vocazione agricola e non introducono trasformazioni incompatibili con il sistema dei BES.</p> <p><b>Dinamiche di Trasformazione e Criticità</b>          Le principali criticità individuate dal PIT/PPR per i BES sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• consumo di suolo;</li> <li>• incremento del rischio idraulico;</li> <li>• alterazione delle dinamiche naturali di drenaggio;</li> <li>• rischio di inquinamento ed eutrofizzazione.</li> </ul> <p><u>Coerenza della scheda</u></p> <p>a) Consumo di suolo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la scheda prevede esplicitamente:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ limitazione delle nuove edificazioni;</li> <li>○ concentrazione delle trasformazioni nel costruito esistente;</li> <li>○ continuità con l'edificato.</li> <li>○ si evita la dispersione insediativa.</li> </ul> </li> </ul> <p>b) Rischio idraulico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non sono previste nuove urbanizzazioni diffuse nei BES;</li> <li>• è previsto il contenimento dell'impermeabilizzazione e l'aumento delle superfici permeabili;</li> <li>• si richiede sostenibilità ambientale e adeguata infrastrutturazione.</li> </ul> <p>c) Sistema di drenaggio e dinamiche idrauliche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono previste:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ gestione sostenibile delle acque meteoriche;</li> <li>○ limitazione dell'impermeabilizzazione;</li> <li>○ coerenza morfologica degli interventi.</li> </ul> </li> </ul> <p>d) Rischio di inquinamento ed eutrofizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• idonei impianti di trattamento e smaltimento delle acque reflue</li> <li>• prevedere il controllo dell'uso di fertilizzanti in agricoltura</li> </ul>

**Indicazioni per le Azioni**

Limitare il consumo di suolo

pienamente recepito:

- riuso edilizio;
- continuità insediativa;
- no dispersione.

Mantenere/ripristinare reti di smaltimento acque

Tutela del reticolo idraulico minore.

Regolamentare scarichi e sostanze eutrofizzanti

- salvaguardia e manutenzione della rete idraulica superficiale e del reticolo idrografico minore, garantendone l'efficienza funzionale;
- adozione di soluzioni progettuali finalizzate all'invarianza idraulica e alla laminazione delle acque meteoriche; regolamentazione degli scarichi e promozione di pratiche a basso impatto nelle attività agricole e turistico-ricettive, al fine di ridurre il rischio di inquinamento delle acque e fenomeni di eutrofizzazione;

**Valutazione complessiva:**

Le previsioni relative al Nucleo Storico di Bagnaià risultano:

- coerenti con i valori della Prima Invariante (mantenimento della matrice rurale);
- compatibili con le dinamiche del sistema dei Bacini di esondazione;
- allineate alle indicazioni per le azioni, con necessità di esplicitazione di alcuni aspetti gestionali (rete idraulica e qualità delle acque).

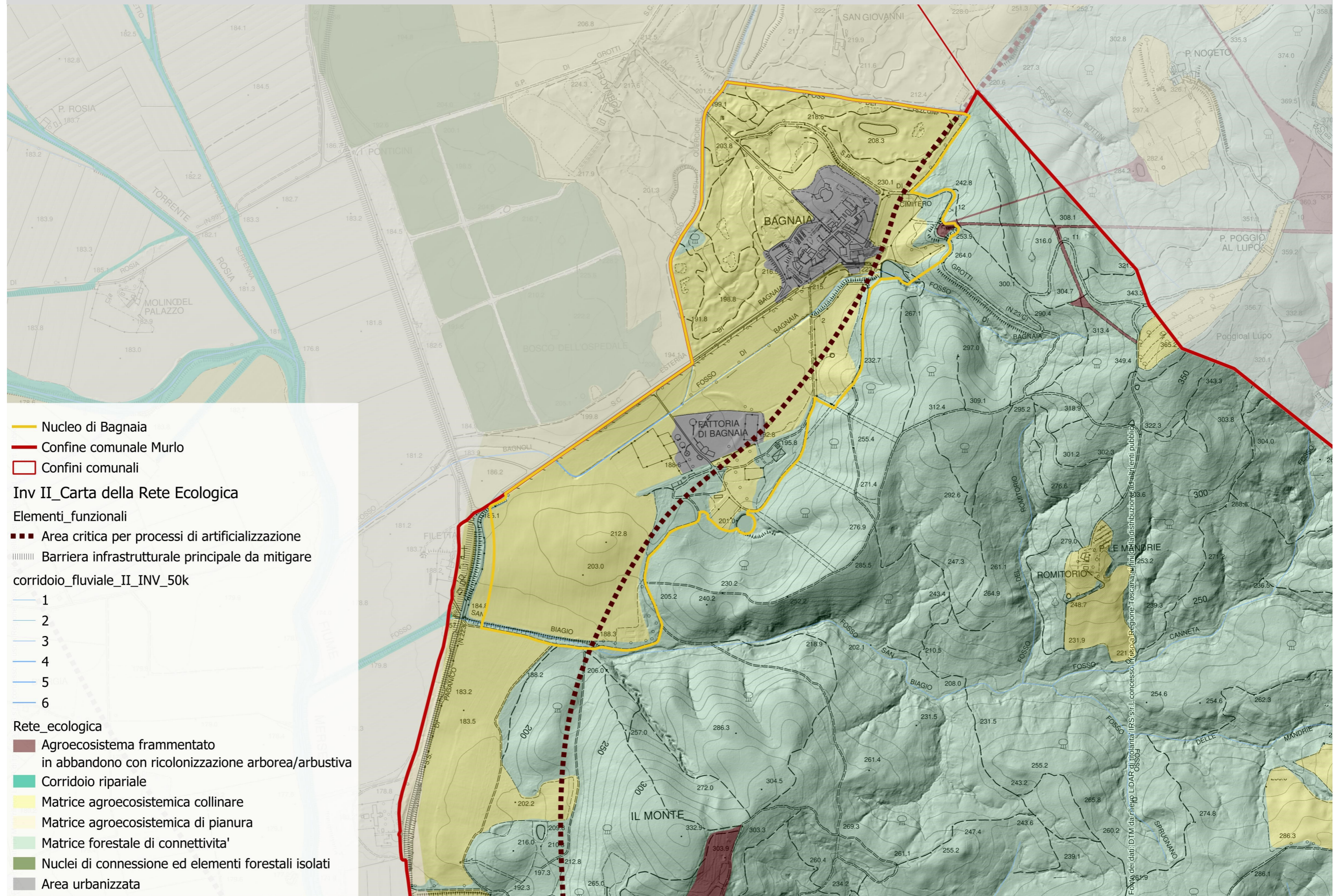
Nel complesso, la scheda:

- non introduce nuove criticità rilevanti;
- riduce il rischio di consumo di suolo;
- si pone in continuità con gli obiettivi del PIT/PPR.

**Indicazioni per il Piano Operativo**

- Limitazione del consumo di suolo e dell'impermeabilizzazione, con priorità al recupero dell'edificato esistente e concentrazione delle trasformazioni in ambiti già urbanizzati.
- Ammissibilità degli interventi subordinata a:
  - o verifica di compatibilità idraulica;
  - o assenza di incremento del rischio di esondazione;
  - o mantenimento della capacità di drenaggio del sistema.
- Obbligo di:
  - o mantenere e, ove possibile, ripristinare la rete di smaltimento delle acque superficiali (fossi, canali, impluvi);
  - o garantire continuità idraulica ed evitare interruzioni o tombamenti.
- Gestione delle acque meteoriche mediante:
  - o sistemi di drenaggio sostenibile;
  - o laminazione e rallentamento dei deflussi;
  - o incremento delle superfici permeabili.
- Divieto o forte limitazione di:
  - o nuove edificazioni in aree a maggiore pericolosità idraulica;
  - o alterazioni significative delle quote del terreno e dei sistemi di deflusso.
- Regolamentazione degli scarichi:
  - o obbligo di trattamento delle acque reflue;
  - o limitazione dell'uso di sostanze potenzialmente inquinanti o eutrofizzanti;
  - o tutela delle eventuali aree umide e dei corpi idrici superficiali.
- Per le aree agricole:
  - o mantenimento della funzionalità idraulica dei terreni;
  - o pratiche agricole compatibili con la qualità delle acque.

Il Invariante - I caratteri ecosistemici del paesaggio



Seconda Invariante Strutturale: I caratteri ecosistemici del paesaggio	
Rete degli ecosistemi agropastorali - Matrice agroecosistemica collinare	
<p><b>Riferimenti:</b></p> <p><b>Carta della rete ecologica</b>  <b>Abachi delle invarianti strutturali</b>  <b>Articolo 8</b> - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio" della Disciplina</p>	
Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
<p><b>Inquadramento ecosistemico</b></p> <p>L'ambito del Nucleo di Bagnaiola ricade prevalentemente nella <b>Rete degli ecosistemi agropastorali - Matrice agroecosistemica collinare</b>, caratterizzata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>dominanza di seminativi;</i></li> <li>• <i>scarsa presenza di elementi vegetali lineari e puntuali;</i></li> <li>• <i>funzione di matrice di connessione tra nodi forestali;</i></li> <li>• <i>ruolo strategico nel mantenimento della permeabilità ecologica.</i></li> </ul> <p>Il contesto territoriale è coerente con la descrizione della matrice agricola collinare tipica della Toscana centro-meridionale (area Val d'Arbia).</p> <p>Per la <b>Rete degli ecosistemi agropastorali - Matrice agroecosistemica collinare</b>, l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p><i>Si tratta di agroecosistemi collinari a dominanza di semi-nativi, con bassa presenza di elementi vegetali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, alberi camporili, ecc.) e di monoculture cerealicole su colline plioceniche, a costituire una matrice agricola dominante in gran parte della Toscana centrale e meridionale. L'elemento presenta una prevalente localizzazione nelle colline della Valdera e della Val di Pesa, nelle colline del bacino del torrente Fine, nei vasti paesaggi agricoli della Val d'Arbia e Val d'Orcia, nelle colline della Val di Chiana e nelle basse colline maremmane. In modo meno esteso la matrice agroecosistemica collinare è presente anche nei bassi rilievi del Valdarno superiore, in Val di Sieve e in Val Tiberina.</i></p> <p><b>Valori</b></p> <p><i>Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole le più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.</i></p> <p><b>Criticità</b></p> <p><i>Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici). Meno significativi risultano i processi di abbandono delle attività agricole, anche se localmente presenti (ad esempio con particolare importanza all'Isola d'Elba). Nell'ambito della matrice agroecosistemica sono presenti anche attività agricole caratterizzate da colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari.</i></p>	<p><b>Verifica rispetto ai Valori riconosciuti dal PIT/PPR</b></p> <p><b>Ruolo di matrice di connessione ecologica tra nodi forestali</b></p> <p><u>Valutazione di coerenza:</u></p> <p>Le previsioni del PS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantengono una significativa porzione agricola (parte ovest a seminativo);</li> <li>• non introducono espansioni residenziali diffuse;</li> <li>• concentrano le trasformazioni in prossimità del nucleo esistente.</li> </ul> <p>Tuttavia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la presenza del campo da golf (già esistente) rappresenta elemento di artificializzazione;</li> <li>• le nuove volumetrie e l'ampliamento del centro benessere dovranno essere attentamente localizzati per evitare di ridurre localmente la permeabilità ecologica;</li> <li>• la SS 223 (corridoio E78) costituisce già elemento di frammentazione.</li> </ul> <p>Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno esplicitare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le nuove edificazioni non interrompano le direttrici di connessione tra aree boscate;</li> <li>• venga garantita continuità ecologica trasversale alla viabilità principale.</li> </ul> <p><b>Verifica rispetto alle Criticità:</b></p> <p><b>A - Consumo di suolo agricolo per urbanizzazione e artificializzazione</b></p> <p><u>Valutazione di coerenza:</u></p> <p>In merito alle previsioni del PS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il campo da golf è preesistente e solo parzialmente nel territorio comunale.</li> <li>• Le nuove previsioni sono funzionali al resort esistente e non configurano urbanizzazione diffusa.</li> <li>• La destinazione prevalente rimane turistico-ricettiva integrata nel borgo storico.</li> </ul> <p>Tuttavia, l'introduzione di nuove volumetrie costituisce comunque consumo di suolo agricolo. Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno esplicitare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimostrazione che l'incremento volumetrico sia contenuto e localizzato in continuità morfologica con l'edificato esistente.</li> <li>• Assenza di frammentazione della matrice agricola.</li> <li>• Incremento compensativo della qualità ecologica delle superfici agricole residue.</li> </ul> <p><b>B - Riduzione di elementi vegetali lineari (siepi, filari, alberature)</b></p> <p><u>Valutazione di coerenza:</u></p> <p>Il PS prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento e rafforzamento delle sistemazioni agrarie;</li> <li>• schermature vegetazionali;</li> <li>• incremento delle superfici permeabili.</li> </ul> <p>Se correttamente strutturate, tali misure possono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aumentare la dotazione ecologica rispetto alla situazione attuale;</li> <li>• migliorare la permeabilità della matrice agricola.</li> </ul>

**Indicazioni per le azioni**

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.*
- *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*
- *Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).*
- *Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.*
- *Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).*

Il PS, il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno esplicitare:

- mantenimento e ricostituzione di filari e siepi campestri;
- previsione di fasce tampone vegetate lungo impluvi e margini stradali;
- corridoi ecologici interni all'ambito.

**C - Agricoltura intensiva e consumo idrico (tema rilevante per il golf, centro ippico e aree verdi)**

Valutazione di coerenza:

Il campo da golf implica:

- consumo idrico significativo;
- gestione del tappeto erboso con potenziali input chimici.
- La trasformazione del centro congressi in centro benessere:
- può ridurre carichi episodici concentrati (eventi congressuali);
- ma può incrementare fabbisogni energetici e idrici

Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno:

- richiamare sistemi di irrigazione a basso consumo;
- prevedere recupero e riuso acque meteoriche;
- favorire tecniche agronomiche a basso input;
- evitare o limitare eventuali ampliamenti del campo da golf.

**Verifica rispetto alle Indicazioni per le azioni:**

**A - Riduzione del consumo di suolo agricolo**

Il PS:

- non introduce nuova edilizia residenziale diffusa;
- concentra le trasformazioni nel nucleo esistente.

Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno:

- esplicitare il principio di "crescita per addizione compatta";
- vietare nuove edificazioni isolate in area agricola, non funzionali all'agricoltura.

**B - Miglioramento della permeabilità ecologica**

Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno prevedere:

- schermature vegetazionale;
- incremento superfici permeabili;
- integrazione paesaggistica;
- progetto unitario di rete ecologica locale nel Masterplan;
- ricostituzione sistematica di elementi lineari (siepi/filari).

**C - Mantenimento sistemazioni idraulico-agrarie**

Il PS richiama:

- movimenti di terra coerenti con orografia;
- mantenimento sistemazioni agrarie.
- divieto di alterazione dei ciglionamenti;
- tutela della tessitura agraria storica.

**D - Aumento sostenibilità agricola**

In merito alle pratiche agricole è opportuno prevedere:

- promozione agricoltura integrata o biologica;
- riduzione fertilizzanti e fitofarmaci;
- fasce tampone lungo impluvi.

**E - Riduzione impatti su reticolo idrografico**

Il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno prevedere:

- sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.
- riuso acque per irrigazione.

**Valutazione complessiva:**

Le trasformazioni previste:

- sono concentrate e non diffuse;
- non alterano in modo strutturale la matrice agroecosistemica;
- possono determinare un miglioramento della dotazione ecologica se accompagnate da precise prescrizioni in fase di pianificazione attuativa.

Elementi di attenzione relativi alla *Rete degli ecosistemi agropastorali - Matrice agroecosistemica collinare*:

- consumo di suolo agricolo;
- gestione del campo da golf;
- continuità ecologica in presenza della SS 223;
- incremento carichi idrici.

---

**Area critica per processi di artificializzazione**

L'area classificata dal PIT/PPR come "Area critica per processi di artificializzazione", posta sul margine orientale in contatto con la compagine boscata, non risulta interessata da previsioni di espansione insediativa diffusa né da nuove polarità urbane.

Le trasformazioni previste dal Piano Strutturale si configurano come interventi di riqualificazione e integrazione funzionale di un insediamento esistente, disciplinati da un successivo masterplan unitario, con criteri di contenimento delle altezze, incremento delle superfici permeabili e rafforzamento delle dotazioni vegetazionali.

Il Piano, pertanto, non determina aggravamento dei processi di artificializzazione individuati dal PIT/PPR e, al contrario, introduce misure volte al miglioramento della permeabilità ecologica e alla qualificazione del margine agroforestale.

**Seconda Invariante Strutturale: I caratteri ecosistemici del paesaggio**

**Rete degli ecosistemi forestali - Matrice forestale ad elevata connettività**

**Riferimenti:**

**Carta della rete ecologica**

**Abachi delle invarianti strutturali**

**Articolo 8** - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio" della Disciplina

Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
---------	---

**Inquadramento dell'ambito**

Una porzione marginale del perimetro del Nucleo ricade nella **Rete degli ecosistemi forestali - Matrice forestale ad elevata connettività**, costituita da formazioni di latifoglie termofile e sclerofille tipiche della Toscana centro-meridionale, con funzione strategica di connessione ecologica tra nodi forestali.

Per la **Rete degli ecosistemi forestali - Matrice forestale ad elevata connettività**, l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:

**Descrizione**

*La matrice forestale a elevata connettività è rappresentata dalle formazioni forestali continue, o da aree forestali frammentate ma ad elevata densità nell'ecomosaico, caratterizzate da valori di idoneità intermedi. Ad eccezione del territorio montano alto appenninico (dall'Appennino pratese alla Lunigiana), questa tipologia rappresenta la categoria dominante in cui sono immersi i nodi primari e secondari, e in particolare nei rilievi dell'alta Val Tiberina, Chianti, Colline metallifere, boschi costieri e Maremma. La matrice forestale a elevata connettività è costituita soprattutto dai boschi di latifoglie termofile e di sclerofille, ciò in considerazione del loro maggiore sfruttamento antropic, e dai maggiori prelievi legnosi, rispetto ai boschi mesofili appenninici.*

**Valori**

*Data la loro rilevanza in termini di superficie e il livello qualitativo comunque piuttosto buono, le matrici forestali assumono un significato strategico fondamentale per la riduzione della frammentazione ecologica a scala regionale. La matrice infatti, quando correttamente gestita, può rappresentare l'elemento di connessione principale tra i nodi della rete forestale, assicurando quindi la diffusione delle specie e dei patrimoni genetici. La matrice forestale assume un ruolo strategico soprattutto nella Toscana centro meridionale ove i nodi forestali primari e secondari risultano meno diffusi rispetto al territorio appenninico.*

**Criticità**

*Rispetto ai nodi la matrice presenta formazioni forestali a minore caratterizzazione ecologica, minore maturità e complessità strutturale anche per le più diffuse e intense utilizzazioni forestali, con particolare riferimento alle proprietà private della Toscana centro meridionale. All'interno della matrice le formazioni forestali mature risultano poco presenti, in particolare per quanto riguarda i boschi a dominanza di leccio o di roverella. Per quanto concerne le cerrete, molto diffuse nelle province di Arezzo, Siena e Grosseto, la variabilità strutturale è più ampia ma in gran parte sono interessate da ceduzioni frequenti soprattutto per quelle situate a quote collinari.*

*Altre criticità sono legate al carico di ungulati, alla diffusione di fitopatologie e incendi, all'abbandono colturale (sugherete) e alla diffusione e sostituzione con robinieti (in particolare nella Toscana centro-settentrionale).*

**Indicazioni per le azioni**

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.

**Verifica rispetto ai Valori riconosciuti dal PIT/PPR**

Il Piano Strutturale non prevede nuove trasformazioni urbanistiche né modifiche funzionali in tale ambito.

**Verifica rispetto ai Valori**

Valore riconosciuto dal PIT/PPR

Ruolo strategico della matrice forestale per la riduzione della frammentazione ecologica e per la connessione tra nodi della rete forestale.

**Verifica delle previsioni del PS:**

- Non sono previste nuove edificazioni o infrastrutturazioni nella porzione boscata.
  - Non è prevista riduzione della superficie forestale.
  - Le misure generali del PS (mitigazione vegetazionale, incremento permeabilità, integrazione paesaggistica) risultano compatibili con il mantenimento della funzione connettiva.
- Pertanto le previsioni non interferiscono con il ruolo strategico della matrice forestale.

**Verifica rispetto alle Criticità**

Le criticità individuate dal PIT/PPR riguardano:

- ridotta maturità strutturale dei soprassuoli;
- utilizzazioni forestali frequenti;
- carico di ungulati;
- incendi, fitopatologie;
- diffusione di specie invasive.

Le previsioni del Piano Strutturale:

- non introducono trasformazioni nel bosco;
- non alterano la gestione forestale;
- non determinano frammentazione o artificializzazione della compagine boscata.

Non si configurano quindi aggravamenti delle criticità individuate dal PIT/PPR.

**Verifica rispetto alle indicazioni per le azioni**

Le indicazioni del PIT/PPR riguardano principalmente:

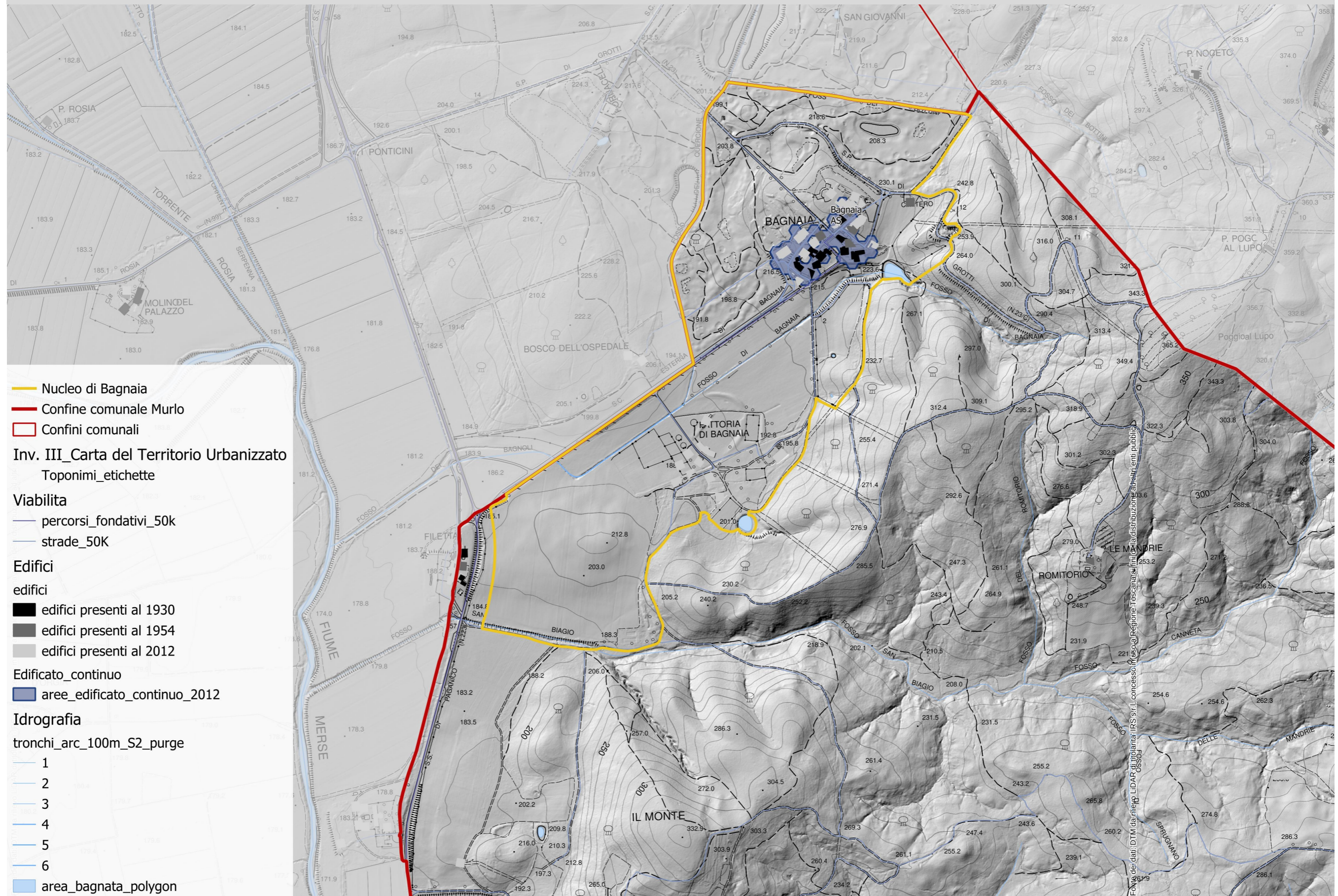
- miglioramento della qualità e maturità forestale;
- gestione selvicolturale sostenibile;
- tutela dei nuclei forestali maturi;
- miglioramento delle funzioni connettive.

Il Piano Strutturale:

- non prevede riduzioni di superficie forestale;
- mantiene la continuità tra matrice forestale e aree agricole limitrofe;
- non introduce nuovi margini artificializzati a contatto diretto con il bosco.
- La funzione connettiva della matrice forestale risulta pertanto salvaguardata.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.</li> <li>• miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale.</li> <li>• recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.).</li> <li>• riduzione del carico di ungulati.</li> <li>• riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.</li> <li>• tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche".</li> <li>• controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).</li> </ul>	<p><b>Valutazione complessiva:</b></p> <p>La porzione del Nucleo di Bagnaia ricadente nella <i>Rete degli ecosistemi forestali – Matrice forestale ad elevata connettività</i> presenta carattere marginale e non è interessata da previsioni trasformative.</p> <p>Le disposizioni del Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non determinano consumo di suolo forestale;</li> <li>• non producono frammentazione ecologica;</li> <li>• non interferiscono con le dinamiche gestionali del bosco;</li> <li>• risultano coerenti con il mantenimento delle funzioni connettive della matrice forestale.</li> </ul>
--	---

III Invariante - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali



**Terza Invariante Strutturale: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali**

**Tessuto AS - Aggregato Storico**

**Riferimenti:**

**Carta del territorio urbanizzato**

**Abachi delle invarianti strutturali** - Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni con-temporanee

**Articolo 9** - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" della Disciplina

**Sintesi**

Il borgo di Bagnaia è individuato nella Terza Invariante Strutturale come **Aggregato Storico (AS)**.

Gli Aggregati Storici sono **tessuti appunto di origine storica**, cioè un insieme di edifici che:

- si sono formati prima dell'urbanizzazione contemporanea
- hanno valore storico o morfologico riconoscibile
- presentano struttura compatta e tradizionale (strade strette, edifici continui, impianto storico)

Rientrano negli AS:

- piccoli borghi storici
- nuclei rurali antichi
- aggregati edilizi tradizionali fuori dal centro storico principale.

Per gli **Aggregati Storici (AS)**, l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:

**Descrizione strutturale**

*Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord- ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di interscambio. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria che con la sua struttura di relazioni territoriali fortemente gerarchizzate connota il paesaggio mezzadria tradizionale delle colline plioceniche toscane. Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è infatti collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità secondaria disposta lungo i contro crinali, con ulteriori ramificazioni che scendono verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi, che si posizionano solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle. All'interno di questo sistema policentrico a maglia è possibile riconoscere alcuni centri che storicamente hanno rappresentato entità territoriali autonome e che morfologicamente sono distinguibili per la loro struttura radiocentrica (San Gimignano, Montalcino, ecc...).*

*All'interno di questo morfotipo è altresì riconoscibile un sistema di centri allineati lungo le principali valli. Si tratta di insediamenti collocati in posizione dominante lungo la viabilità storica di fondovalle che hanno subito un processo di raddoppio a valle del nucleo storico originario all'inizio dell'epoca industriale moderna (fine XVIII sec. - inizio XIX sec.)*

**Valori**

*I centri, i nuclei e gli aggregati storici e le relative aree di pertinenza paesistica, il sistema delle pievi, il sistema dei castelli e dei borghi fortificati, collocati lungo i crinali. La struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, costituita da:*

- I borghi rurali di modeste dimensioni sviluppati sui crinali;
- Le ville fattoria, sempre sui crinali, di elevato pregio architettonico, luogo di residenza e contemporaneamente centro produttivo e polo di organizzazione economica agricola, sono collocate in posizione dominante, sui crinali lungo la viabilità principale, circondate da giardini, parchi e viali alberati e dotate di ambienti per le trasformazioni dei prodotti agricoli come magazzini, cantine, frantoi ed altri;

**Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale**

Tale morfotipo si riferisce ai nuclei storici minori, collocati nel paesaggio collinare toscano e strettamente relazionati con il sistema agrario circostante e con la rete della viabilità storica.

Il sistema insediativo di riferimento è caratterizzato da una struttura policentrica a maglia, costituita da borghi, ville-fattoria, case coloniche e infrastrutture rurali storiche, organizzate secondo relazioni territoriali gerarchiche e integrate con il paesaggio agricolo tradizionale.

**Previsioni del Piano Strutturale:**

Il Piano Strutturale comunale assume come obiettivo il mantenimento e la valorizzazione del nucleo storico di Bagnaia, riconoscendone il valore storico, paesaggistico e identitario all'interno del sistema insediativo collinare della provincia di Siena.

Le previsioni urbanistiche relative al borgo si orientano principalmente verso:

- il consolidamento della funzione turistico-ricettiva esistente, legata al recupero del borgo medievale;
- la riqualificazione delle strutture esistenti, con trasformazione del centro congressi in centro benessere;
- la realizzazione di limitati interventi di nuova edificazione collocati in prossimità del nucleo storico;
- il miglioramento dell'offerta ricettiva complessiva del complesso insediativo.

Tali interventi risultano **coerenti con gli indirizzi del PIT/PPR**, in termini di:

Tutela dell'integrità morfologica del nucleo storico

Le previsioni del Piano Strutturale non modificano la struttura morfologica del borgo storico, che rimane integralmente conservata. Gli interventi previsti riguardano prevalentemente il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Limitazione delle nuove edificazioni

Le nuove costruzioni previste dovranno essere puntuali e di limitata entità, localizzate ai margini del nucleo storico e concepite in modo da non alterare il profilo insediativo del crinale né compromettere le relazioni visive con il paesaggio collinare circostante.

Valorizzazione e riuso del patrimonio edilizio storico

Il rafforzamento della funzione turistico-ricettiva si configura come forma di riuso compatibile del patrimonio edilizio storico, in linea con gli indirizzi del PIT/PPR che promuovono il recupero e la riqualificazione degli insediamenti storici senza alterarne i caratteri morfologici.

Salvaguardia delle relazioni paesaggistiche

Le trasformazioni previste mantengono il rapporto tra il nucleo insediativo e il contesto rurale circostante, evitando processi di urbanizzazione diffusa e garantendo la conservazione delle principali visuali paesaggistiche e del rapporto percettivo tra borgo e paesaggio collinare.

**Valutazione complessiva:**

Alla luce degli indirizzi e delle prescrizioni della Terza Invariante del PIT/PPR, le previsioni del Piano Strutturale relative al borgo di Bagnaia risultano complessivamente conformi, in quanto:

- le case coloniche, luogo di dimora dei mezzadri, di produzione dei beni agricoli (forni, pozzi, fienili, essiccatoi) sono collocati sulla sommità o sulla mezzacosta dei controcrinali, collegati alla villa da una viabilità secondaria di controcrinale;
- I mulini e i mercatali, sono collocati lungo i corsi d'acqua in contesti strategici, spesso in corrispondenza di ponti e guadi, per poter essere raggiunti dai due versanti della valle, diventando un crocevia di strade ed un coagulo di nuclei abitati. L'alta qualità paesaggistica di questo sistema insediativo è data sia dalla struttura territoriale delle relazioni fra le diverse componenti, che dalla qualità dei manufatti (l'architettura delle ville, ma anche delle case coloniche, i borghi, i mulini, e il disegno dei resedi e delle loro relazioni con il territorio agricolo);
- Riveste inoltre elevato valore paesaggistico ed identitario la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e podere ancora perfettamente riconoscibile, sia nelle dimensioni delle carreggiate, (delle quali alcune lastricate), che per la presenza di muri a secco che le delimitano e con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo.

#### Dinamiche di trasformazione e criticità

*Polarizzazione dell'urbanizzazione nei fondovalle e lungo la viabilità principale di crinale; semplificazione del paesaggio storico collinare e alterazione del sistema storico della villa fattoria.*

*Il sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli nuclei lineari sorto generalmente lungo la viabilità principale di crinale e sulla sommità dei colli, costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile.*

*Le recenti edificazioni e infrastrutturazioni, concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale. In particolare nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, che ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti. Si tratta di espansioni significative sui crinali e lottizzazioni ai margini degli aggregati rurali con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. Lungo strade di fondovalle si registra anche lo sviluppo di aree industriali e artigianali, generalmente di scarsa qualità urbanistica e architettonica (prefabbricati).*

*Per quanto riguarda il sistema delle ville fattoria, pur nella permanenza dell'impianto territoriale storico, si sono verificati cambiamenti di destinazione d'uso, sia per la villa (riorganizzazione interna per appartamenti) sia per le case coloniche (residenze e agriturismi), sia per i mulini (residenze). La nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale comportano la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano modalità tipologiche urbane: strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circonvallazione dei nuclei, rotatorie di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti. Le maggiori infrastrutturazioni sono state realizzate nei fondovalle (Pesa, Elsa, Egola) e sono relative alla localizzazione nelle aree pianeggianti degli insediamenti produttivi.*

*Nonostante i centri abitati più importanti abbiano subito ampliamenti e trasformazioni, con alterazioni di natura visiva, solo in rari casi le principali regole insediative sono state cancellate ed in particolare non si sono verificati fenomeni di saldatura nelle aree pianeggianti.*

*Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzato dalle seguenti criticità:*

- *Impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendendo irriconoscibili le regole insediative di lunga durata.*
- *Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive.*
- *Espansione nei fondovalle di insediamenti produttivi e relative infrastrutturazioni di servizio, con occupazione delle riviere fluviali e perdita dei relativi paesaggi;*

- non determinano espansioni insediative incongrue;
- preservano l'integrità del nucleo storico;
- promuovono il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- dovranno mantenere le relazioni paesaggistiche tra insediamento e territorio rurale.

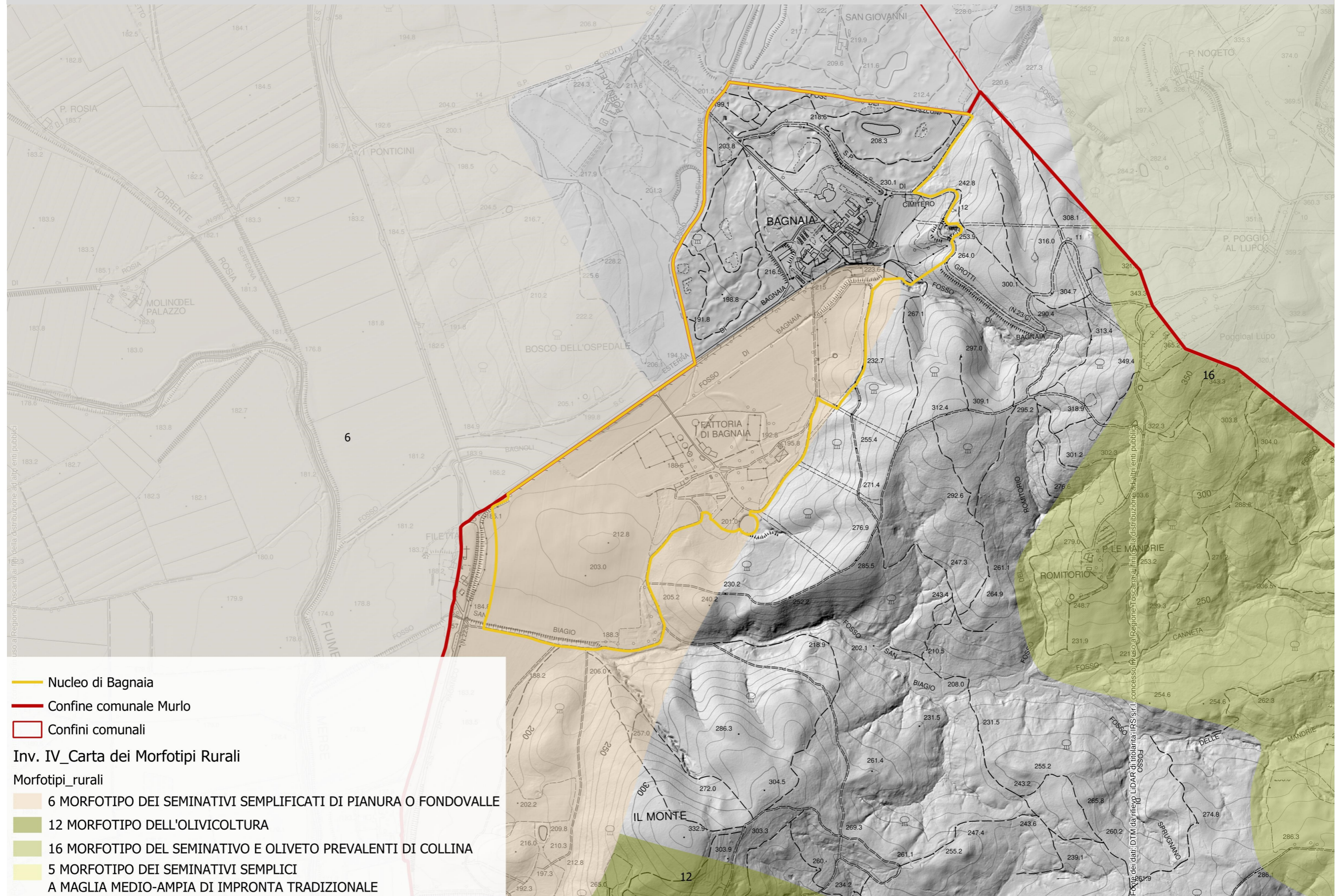
Gli interventi previsti si configurano pertanto come azioni di riqualificazione e valorizzazione del sistema insediativo storico, sostanzialmente coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio individuati dal PIT/PPR.

- Realizzazione di “volumi di servizio” per le attività agricole, non compatibili con il paesaggio circostante per le dimensioni fuori scala, l’alterazione del contesto morfologico e le tipologie spesso incongruenti;
- Impatto paesaggistico causato dalle infrastrutture di grande comunicazione. Le infrastrutture di grande comunicazione e gli elettrodotti aerei sono fattori di criticità visuale, con effetti di fuori scala difficilmente mitigabili quando sono inseriti nel paesaggio collinare dalla forte impronta storica.

**Indicazioni per le azioni**

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l’identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.
- Tutela dell’integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorno agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:
  - evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
  - evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
  - mitigare l’impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
  - prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa- fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d’insieme;
- Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all’agricoltura;
- Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpoderale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico- testimoniale;
- Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

**IV Invariante - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**



**Quarta Invariante Strutturale: I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

**N.6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

<p><b>Riferimenti:</b></p> <p><b>Carta dei morfotipi rurali</b>  <b>Carta dei caratteri del paesaggio</b>  <b>Abachi delle invarianti strutturali</b>  <b>Articolo 11</b> - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" della Disciplina</p>	
<p><b>Sintesi</b></p> <p>Per la parte nord del perimetro del Nucleo, dove è situato l'edificato del borgo di Bagnaia e il campo di golf, la carte dei morfotipi rurali non definisce alcun morfotipo.</p> <p>La rimanente parte del perimetro del Nucleo, dove si trova il centro ippico e la zona agricola, la carta dei morfotipi rurali identifica il morfotipo <b>N.6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle</b>.                  Per il morfotipo <b>N.6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle</b>, l'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR prevede:</p> <p><b>Descrizione</b>  <u>aspetti strutturali</u>  <i>Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso, con poche siepi e altri elementi vegetazionali di corredo. Il morfotipo è spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio (per esempio in zone ad alta pericolosità idraulica), frequentemente a carattere produttivo-industriale. Spesso il morfotipo è presente in ambiti periurbani e può contribuire, potenzialmente, al loro miglioramento paesaggistico (costituendo delle discontinuità morfologiche nel tessuto costruito), ambientale (aumentando il grado di biodiversità e la possibilità di connettere reti ecologiche), sociale (favorendo lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità e la costituzione di una rete di spazio pubblico anche at- traverso l'istituto dei parchi agricoli).</i></p> <p><u>aspetti funzionali</u>  <i>L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola grazie alla presenza di una maglia medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione. Ciò è ancora più vero quando siamo in presenza di terreni irrigui nei quali si possono praticare colture a reddito più elevato. Il basso livello di infrastrutturazione ecologica e di elementi naturali spesso non garantisce adeguati livelli di biodiversità così come riduce la protezione delle superfici coltivate da eventuali azioni negative del vento. Quanto più il tessuto agrario risulta frammentato e alterato da un'urbanizzazione diffusa, tanto più le imprese agricole tendono ad assumere un ruolo residuale. Il mantenimento di spazi agricoli in ambito periurbano è comunque importante non solo per gli aspetti produttivi ed ecologici ma anche dal punto di vista paesaggistico come limitazione al consumo di suolo e come costituzione di un confine tra urbano e rurale. Inoltre la presenza di tali spazi può favorire lo sviluppo di progettualità aziendali di filiera corta creando vere e proprie "fattorie per nutrire la città".</i></p> <p><u>aspetti gestionali</u>  <i>Il modello di gestione può andare da quello di aziende di grandi dimensioni, condotte con salariati, a quello di aziende coltivatrici dirette con sola manodopera familiare. In questi ultimi anni, anche in relazione alle "distorsioni" introdotte con il pagamento unico della PAC, sono sempre più diffuse sul territorio le imprese contoterziste che, a causa della progressiva destrutturazione/disattivazione delle aziende per ridurre i costi fissi del lavoro, tendono a rilevarne la gestione. Lo scenario gestionale più probabile sarà quello di imprese contoterziste dotate di elevati livelli di meccanizzazione in grado di gestire ampie porzioni di territorio in virtù delle economie di scala con effetti potenzialmente negativi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio.</i></p> <p><i>Pertanto risulta fondamentale sviluppare politiche finalizzate a favorire la progettualità aziendale in direzione della multifunzionalità, della diversificazione produttiva e del ricambio imprenditoriale. Soprattutto nei contesti periurbani, la possibilità di dare continuità all'attività agricola dipenderà anche dalle capacità degli imprenditori agricoli e delle istituzioni pubbliche di individuare ordinamenti produttivi e forme di commercializzazione adeguate, come strategia efficace per contrastare la progressiva destrutturazione dei terreni agricoli da parte dei processi di urbanizzazione.</i></p>	<p><b>Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale</b></p> <p>Per la parte nord del perimetro del Nucleo, dove è situato l'edificato del borgo di Bagnaia e il campo di golf: <b>nessuna valutazione</b>.</p> <p>La porzione meridionale del perimetro del Nucleo di Bagnaia, comprendente le aree agricole e il centro ippico, ricade nel morfotipo <b>N.6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle</b>, individuato nell'ambito della <b>Rete degli ecosistemi agropastorali – matrice agroecosistemica collinare</b> del PIT/PPR della Regione Toscana.</p> <p>Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia, esito di processi di ristrutturazione fondiaria e di meccanizzazione delle pratiche agricole, che presenta spesso fenomeni di semplificazione paesaggistica ed ecologica e un ridotto livello di infrastrutturazione vegetazionale.</p> <p>Nel caso specifico del Nucleo di Bagnaia, il contesto territoriale è caratterizzato da una morfologia prevalentemente collinare con pendenze generalmente dolci e dalla presenza di un sistema insediativo storico di pregio, oggi destinato prevalentemente ad attività turistico-ricettive. All'interno del perimetro del nucleo sono presenti il borgo storico di Bagnaia, strutture turistico-ricettive, il campo da golf, il centro ippico e aree agricole circostanti.</p> <p><b>Verifica rispetto ai valori del morfotipo</b></p> <p>Il morfotipo individua tra i principali valori la vocazione produttiva agricola dei suoli, la presenza di spazi agricoli aperti e, soprattutto nei contesti prossimi agli insediamenti, il ruolo multifunzionale degli spazi agricoli dal punto di vista paesaggistico, ambientale e sociale.</p> <p>Le previsioni del Piano Strutturale, che confermano la prevalente destinazione turistico-ricettiva del borgo di Bagnaia e prevedono limitati interventi di nuova edificazione, risultano coerenti con tali valori in quanto mantengono la presenza di ampi spazi aperti e agricoli all'interno del nucleo territoriale, preservando la continuità della matrice agroecosistemica e contribuendo al mantenimento del ruolo paesaggistico degli spazi rurali come elemento di qualificazione del contesto territoriale.</p> <p>La presenza di attività legate al turismo rurale, al campo da golf e al centro ippico contribuisce inoltre a sostenere forme di uso multifunzionale del territorio agricolo, compatibili con la valorizzazione paesaggistica e ambientale del contesto.</p> <p><b>Verifica rispetto alle criticità del morfotipo</b></p> <p>Tra le principali criticità individuate dall'Abaco figurano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la semplificazione ecologica e paesaggistica della maglia agraria;</li> <li>• il basso livello di infrastrutturazione ecologica;</li> <li>• la progressiva erosione dello spazio agricolo dovuta ai processi di urbanizzazione.</li> </ul>

**Valori**

Elevata redditività dei terreni dovuta a:

- marcata vocazione alla produzione agricola, anche per la presenza di una maglia agraria idonea alla meccanizzazione;
- prossimità alle infrastrutture, ai grandi nodi delle reti commerciali e alla rete idrica.
- In ambito periurbano, ruolo multifunzionale degli spazi agricoli compresi in questo morfotipo che è possibile articolare in:
- valore paesaggistico per la funzione di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- valore di promozione sociale, legato al possibile sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico, come orti urbani, e alla costituzione di parchi agricoli, come elementi delle reti di spazio pubblico.

**Criticità**

- semplificazione ecologica e paesaggistica;
- basso livello di infrastrutturazione ecologica;
- tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione;
- frequente localizzazione del morfotipo in aree sottoposte a forte rischio idraulico (zone esondabili).

**Indicazioni per le azioni**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico- agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

**In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:**

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inediti nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

Le previsioni del Piano Strutturale non introducono fenomeni di urbanizzazione diffusa né trasformazioni insediative significative, limitandosi a interventi puntuali e contenuti all'interno del nucleo esistente.

Tali scelte risultano pertanto sostanzialmente coerenti con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di mantenere la prevalenza degli spazi agricoli e aperti nel contesto territoriale.

**Verifica rispetto alle indicazioni per le azioni**

Le indicazioni dell'Abaco mirano principalmente al miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica degli agroecosistemi attraverso:

- la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (siepi, filari, alberature isolate, viabilità poderale);
- il miglioramento dell'infrastrutturazione ecologica del paesaggio agrario;
- la ricostituzione di elementi di naturalità e connessione ecologica.

Le previsioni del Piano Strutturale, orientate al mantenimento della prevalente funzione turistico-ricettiva del borgo storico e alla conservazione degli spazi agricoli circostanti, risultano sostanzialmente compatibili con tali indirizzi in quanto non comportano alterazioni significative della struttura agraria esistente e consentono la conservazione e l'eventuale rafforzamento degli elementi paesaggistici e ambientali del territorio rurale.

**Valutazione complessiva:**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, le previsioni del Piano Strutturale relative al Nucleo di Bagnaia risultano complessivamente coerenti con i valori, le criticità e le indicazioni per le azioni individuate per il *Morfotipo N.6* nell'ambito della *IV Invariante strutturale del PIT/PPR*.

Le trasformazioni previste risultano infatti limitate e compatibili con il mantenimento della struttura agro-paesaggistica del territorio, le scelte progettuali della pianificazione attuativa dovranno contribuire alla valorizzazione del sistema rurale e alla qualificazione paesaggistica del contesto.

Il PTCP è organizzato in **tre parti principali**.

## 1 Quadro conoscitivo

È la base analitica del piano.

Serve per **conoscere il patrimonio territoriale provinciale** e le sue dinamiche.

Contiene:

- analisi ambientali e paesaggistiche
- analisi socio-economiche
- sistemi territoriali provinciali
- risorse naturali e infrastrutturali
- criticità territoriali

## 2 Statuto del territorio

È la parte normativa e strutturale del piano.

In questa parte il piano stabilisce le condizioni di tutela delle risorse essenziali (suolo, acqua, paesaggio, sistemi ecologici).

Definisce:

- patrimonio territoriale provinciale
- invarianti strutturali
- sistemi territoriali
- principi di tutela delle risorse
- regole di uso del territorio

## 3 Strategia e disciplina di piano

È la parte **progettuale**.

Definisce **le linee di assetto del territorio provinciale**.

Contiene:

- obiettivi di sviluppo territoriale
- indirizzi per la pianificazione comunale
- politiche territoriali provinciali
- sistemi infrastrutturali
- sviluppo economico e servizi territoriali

Il PTCP individua diversi obiettivi strategici tra cui:

- garantire accesso ai servizi essenziali per tutto il territorio
- tutelare risorse naturali e ambientali
- valorizzare il paesaggio e il patrimonio storico
- promuovere uno sviluppo territoriale equilibrato
- coordinare le politiche infrastrutturali e insediative.

**Il Piano Strutturale** deve essere **coerente e conforme alle prescrizioni del PTCP**.

In particolare deve:

### 1 Rispettare lo statuto del territorio provinciale

Il PS deve:

- riconoscere le invarianti strutturali provinciali
- tutelare le risorse essenziali (suolo, acqua, paesaggio)
- recepire la disciplina dei sistemi territoriali.

### 2 Essere coerente con gli obiettivi strategici del PTCP

Le strategie del PS devono:

- non contraddire gli obiettivi provinciali

- contribuire allo sviluppo equilibrato del territorio
- coordinarsi con infrastrutture e servizi di livello sovracomunale.

### 3 Rispettare gli indirizzi per le trasformazioni territoriali

Il PS deve:

- limitare il consumo di suolo
- tutelare il territorio rurale
- garantire compatibilità ambientale e paesaggistica.

### 4 Coordinarsi con le politiche provinciali

In particolare su:

- reti infrastrutturali
- sistemi ambientali
- sistemi insediativi
- aree produttive sovracomunali.

### PTCP Siena

1. Struttura:

2. **Quadro conoscitivo** → analisi del territorio

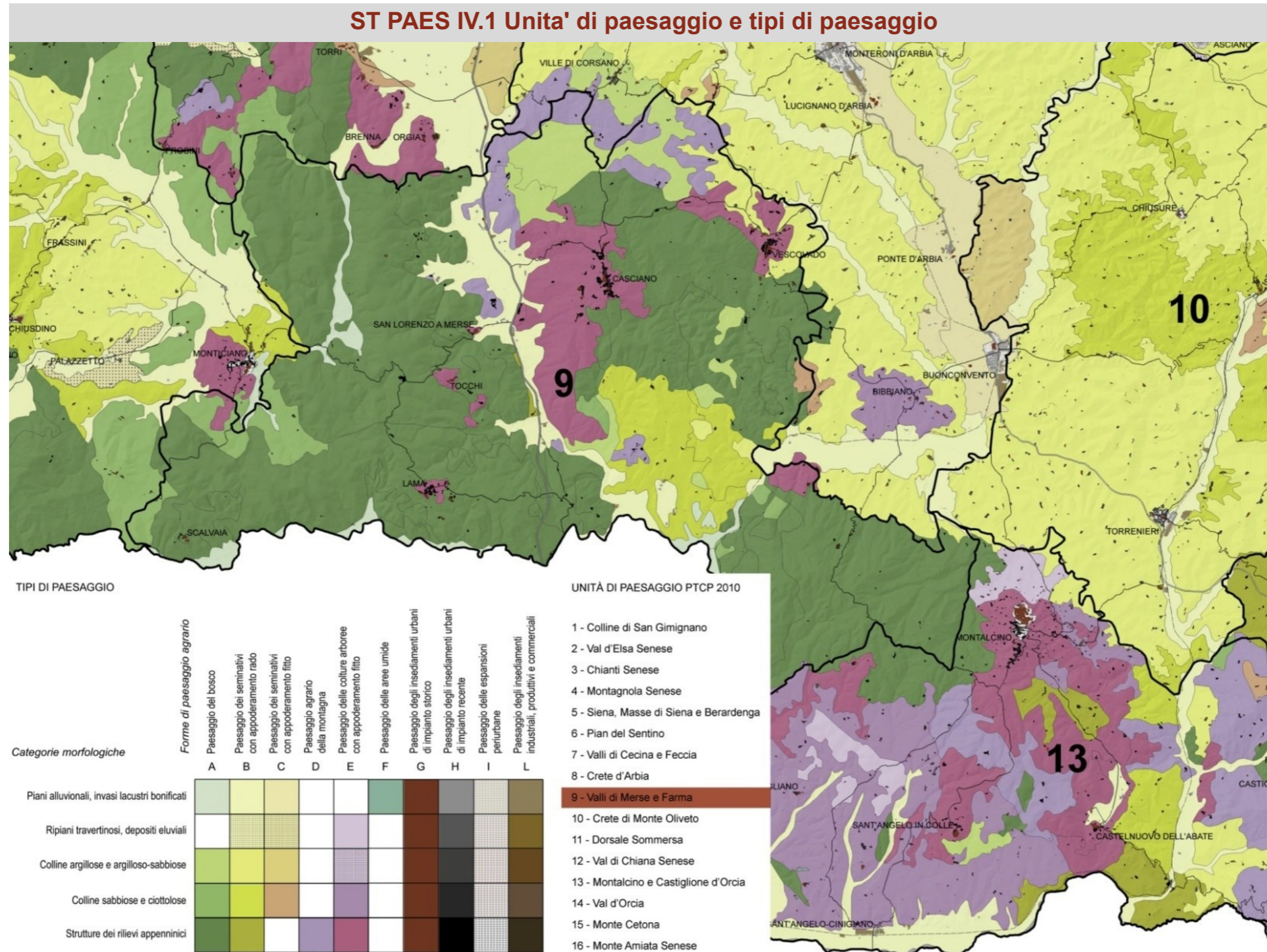
3. **Statuto del territorio** → invarianti e regole di tutela

4. **Strategia di piano** → obiettivi e indirizzi di sviluppo

### Il Piano Strutturale comunale deve:

- essere coerente con le strategie provinciali
- recepire le invarianti territoriali
- rispettare la disciplina delle risorse
- coordinarsi con infrastrutture e sistemi territoriali provinciali.

Il territorio comunale di Murlo è ricompreso nell'Unità di paesaggio 9: Val di Merse e Farma



Unità di paesaggio 9: Valli di Merse e Farma	
<p><b>Riferimenti:</b></p> <p>Tavola ST PAES IV.1 Unità di paesaggio e tipi di paesaggio                      Atlante dei paesaggi della provincia di Siena                      Articoli 7-8-9-13 della Disciplina</p>	
Sintesi	Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale
<p><b>Le risorse da tutelare, conservare e valorizzare</b></p> <p>L'insieme delle forme e dei segni del paesaggio costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il paesaggio naturale dei boschi (a leccio, a cerro, ecc...), comprensive delle praterie e delle garighe che ricoprono i rilievi;</li> <li>• la morfologia formata da valli strette, gole, affioramenti rocciosi, fondovalle e piani alluvionali, rilievi scoscesi e più dolci, ecc...;</li> <li>• i castagneti da frutto e ceduo rimasti;</li> <li>• il reticolo idrografico superficiale, in particolare l'andamento tortuoso naturale e meandriforme del Farma, del Merse e dell'Ombrone, comprensivo delle fasce di vegetazione ad esso correlato e le eventuali aree di pianura pertinenti ai corsi d'acqua;</li> <li>• I piani alluvionali aperti del fondovalle del Merse, le aree umide e allagabili presenti, che, oltre al loro ruolo fondamentale dal punto di vista naturalistico offrono punti visivi di pregio e particolari (comprese le risaie) ai fruitori della SR 223;</li> <li>• le porzioni di paesaggio agrario tradizionale, quindi la scansione dei campi, le sistemazioni idraulico agrarie, le siepi, i filari e i viali alberati, la viabilità podere e vicinale, gli oliveti, i seminativi arborati, ecc..., sparsi in tutta l'unità e in particolare nella zona compresa tra Fontazzi e Casciano di Murlo che costituiscono valore sia per la biodiversità, per il controllo dei processi di erosione e come risorsa storico culturale sia per una differenziazione estetico percettiva;</li> <li>• il sistema insediativo storico che organizza viabilità, castelli, borghi, nuclei urbani, mulini secondo una maglia larga appoggiata sulla morfologia del rilievo e del reticolo idrografico superficiale;</li> <li>• i segni, gli edifici di archeologia industriale (legate all'attività mineraria) presenti come testimonianze storico culturali.</li> <li>• la leggibilità e riconoscibilità del centro storico di Murlo e dei centri abitati storici;</li> <li>• la leggibilità e la riconoscibilità dello stacco tra i rilievi e i piani alluvionali;</li> <li>• la scarsa antropizzazione e l'alta naturalità della Val di Farma;</li> <li>• la rete dei percorsi e dei sentieri, i rifugi, che permettono una fruizione pubblica e collettiva del bene bosco.</li> <li>• Le terme di Petriolo, come risorsa naturale e storico-culturale.</li> <li>• Il variare della percezione dei luoghi, da racchiusa entro le aree boscate ad ampio raggio visivo nei luoghi altamente panoramici.</li> <li>• La visibilità e la percezione del paesaggio dalle strade, in particolare da tutta la SR 223, e dal viadotto posto sulla Val di Farma che appare luogo "selvatico e selvaggio" che introduce, o meglio si pone come "porta" della Maremma.</li> <li>• Il tracciato ferroviario appartenente all'anello Siena - Asciano - Monte Amiata - Monte Antico - Buonconvento - Siena.</li> </ul> <p><b>Rischi, criticità, minacce e elementi di degrado</b></p> <p>Pressione insediativa con conseguente alterazione e riduzione della naturalità del paesaggio fluviale lungo il fondovalle del Merse indotta dalla SR 223 (strada di Paganico).</p> <p>Rischio di alterazione della relazione strada - paesaggio nei progetti di adeguamento a grande infrastruttura di trasporto.</p>	<p>Il nucleo di Bagnaia si colloca all'interno dell'Unità di Paesaggio <b>Unità di Paesaggio 9 – Val di Merse e Farma</b>, che comprende i sistemi collinari compresi tra i bacini dei fiumi Merse e Farma e si caratterizza per paesaggi rurali di elevato valore ambientale, con prevalenza di boschi, sistemi agrari tradizionali e nuclei storici sparsi.</p> <p><b>Caratteri paesaggistici dell'Unità di Paesaggio 9</b></p> <p>Secondo il PTCP, l'Unità di Paesaggio Val di Merse e Farma è caratterizzata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• morfologia collinare con pendenze generalmente dolci, alternanza di boschi e coltivi;</li> <li>• presenza diffusa di borghi storici e complessi rurali di origine medievale;</li> <li>• elevata qualità ambientale e naturalistica;</li> <li>• forte presenza di sistemi forestali e matrici agro-silvo-pastorali;</li> <li>• limitata urbanizzazione e bassa densità insediativa;</li> <li>• vocazione allo sviluppo turistico compatibile e rurale.</li> </ul> <p>Gli <b>obiettivi di qualità paesaggistica</b> del PTCP per questa unità prevedono in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione della struttura storica del paesaggio rurale;</li> <li>• tutela dei nuclei storici e dei complessi agricoli tradizionali;</li> <li>• contenimento della dispersione insediativa;</li> <li>• integrazione paesaggistica delle nuove trasformazioni;</li> <li>• valorizzazione delle attività turistico-ricettive compatibili con il contesto rurale.</li> </ul> <p><b>Inquadramento del nucleo di Bagnaia</b></p> <p>Il nucleo di Bagnaia presenta caratteristiche coerenti con il sistema paesaggistico dell'Unità di Paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• borgo storico di origine medievale oggi recuperato e destinato a struttura turistico-ricettiva di alta qualità;</li> <li>• contesto territoriale collinare con seminativi, boschi e strutture agricole;</li> <li>• presenza di attività integrate con il paesaggio rurale (fattoria, centro ippico, golf).</li> </ul> <p>Il limite occidentale del nucleo è definito dalla <b>Strada Statale 223 di Paganico</b>, infrastruttura inserita nel corridoio <b>E78 Grosseto-Fano</b>, che costituisce il principale sistema di accessibilità territoriale.</p> <p><b>Le risorse paesaggistiche da tutelare</b></p> <p>L'Unità di Paesaggio individua come elementi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il <b>paesaggio forestale</b> (boschi di leccio e cerro);</li> <li>• il <b>mosaico agrario tradizionale</b> con seminativi, oliveti, filari e sistemazioni idraulico-agrarie;</li> <li>• la <b>morfologia collinare</b> con rilievi e fondovalle;</li> <li>• il <b>sistema insediativo storico diffuso</b> (borghi, castelli, nuclei rurali);</li> <li>• la percezione del paesaggio dalle infrastrutture principali, in particolare dalla <b>Strada Statale 223 di Paganico</b>.</li> </ul> <p>Il nucleo di Bagnaia presenta caratteristiche coerenti con tali componenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• collocazione in contesto collinare con pendenze dolci;</li> <li>• presenza di seminativi nella parte sud-ovest;</li> <li>• presenza di bosco sul margine orientale;</li> <li>• presenza di un borgo medievale recuperato;</li> <li>• relazione visiva con il paesaggio dalla SS 223.</li> </ul>

*Limitazione della fruizione collettiva del paesaggio incentivata dalla realizzazione di cancelli, muretti, recinzioni, ecc.. a corredo dei progetti di recupero del patrimonio edilizio rurale.*

*Divario nella gestione del paesaggio delle aree protette e del resto del territorio.*

*Le espansioni edilizie dei borghi e dei nuclei rurali che prevedono incrementi di volumetrie di servizio all'attività turistico-ricettiva, comportando un'ulteriore pressione insediativa ai luoghi, e l'alterazione della struttura morfologica degli aggregati (nuclei e borghi) rurali.*

*La riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale può inoltre introdurre sistemazioni paesaggistiche omologate e banali, decontestualizzate rispetto al contesto paesaggistico sia esso forestale che agrario.*

*L'espansione dei centri urbani priva di qualità morfologica e architettonica, oltre a creare problematiche di ordine ecologico ambientale, può alterare la leggibilità e la riconoscibilità del rapporto "centro storico e campagna".*

*I nuovi impianti di colture arboree nei prati-pascolo o seminativi situati entro le aree boscate possono comportare la perdita e la semplificazione del mosaico paesaggistico (perdita delle "aperture") e introdurre specie vegetali in contrasto con il valore naturalistico dei luoghi.*

## **Indicazioni**

*Regolamentazione e valorizzazione della fruizione del bosco, per fini educativi didattici, ludici e ricreativi, salvaguardando opportunamente i sistemi naturali presenti. Sinergia con i piani di gestione delle Aree protette.*

*Valorizzare la viabilità forestale, costituita da sentieri, evitando l'asfaltatura delle carreggiate, disincantando le percorrenze carrabili e stimolare modalità di fruizione alternative lente (percorsi pedonali, ipovie, trekking, ecc).*

*Disincantare o comunque limitare le recinzioni dei fondi, garantendo comunque la fruizione collettiva del paesaggio forestale e agrario.*

*Limitare i movimenti di terra, riconnettere e rimodellare e ricucire eventuali fratture causate dal progetto di adeguamento a grande infrastruttura della Siena-Grosseto SR 223, salvaguardare le vedute dalla strada, evitare di "nascondere" il tracciato ma di integrarlo nel paesaggio.*

*Mantenere liberi ed aperti i piani alluvionali legati al fondovalle del fiume Merse e rafforzare la loro connessione (idraulica, ambientale, paesaggistica, ecc) al corso*

*d'acqua tramite un progetto di paesaggio fluviale, ricostruendo laddove è possibile anche aree umide e allagabili.*

*Limitare la diffusione insediativa e i processi di urbanizzazione in genere indotti dalla strada Siena - Grosseto.*

*Governare l'espansione dei centri abitati: tutelare e conservare la tessitura della maglia agraria esistente del paesaggio agrario tradizionale, compreso l'organizzazione insediativa, gli oliveti e le colture promiscue, le sistemazioni idraulico-agrarie in un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo punti di ricucitura laddove presenta interruzioni, limitando o impedendo movimenti di terra, sbancamenti, riconferire identità ai margini urbani, salvaguardare la leggibilità e la riconoscibilità dei centri storici.*

*Controllare i progetti di recupero e di cambio di destinazione d'uso dei nuclei, borghi, aggregati rurali in modo da rispettare il linguaggio tipologico architettonico e morfologico dell'insediamento, evitando l'introduzione di sistemazioni paesaggistiche nelle aree di pertinenza banali e omologanti, che ripropongono immagini stereotipate, o che contrastano con il contesto paesaggistico di riferimento.*

*Valorizzazione dei percorsi storici legati all'attività minerarie e allo sfruttamento delle acque (mulini, ecc).*

*Valorizzare il sistema della viabilità e del tracciato ferroviario esistente e delle percorrenze dei paesaggi, dei luoghi - punti e dei percorsi panoramici, delle percorrenze lente, incentivando anche una fruizione alternativa a quella carrabile.*

Le previsioni del Piano Strutturale risultano coerenti con la tutela di tali risorse in quanto:

- mantengono la matrice agricola e forestale del territorio;
- concentrano gli interventi in prossimità dell'insediamento esistente;
- prevedono misure di integrazione paesaggistica e ambientale.

## **Rischi e criticità individuate dal PTCP:**

La scheda dell'Unità di Paesaggio individua alcune criticità rilevanti:

### 1. Pressione insediativa lungo la SS 223

Il Piano Strutturale non introduce nuovi sistemi insediativi diffusi ma prevede il rafforzamento di un nucleo esistente, riducendo il rischio di urbanizzazione dispersa.

### 2. Alterazione della struttura morfologica dei nuclei rurali

Gli interventi previsti sono accompagnati da:

- contenimento delle altezze;
- utilizzo di materiali tradizionali;
- inserimento morfologico compatibile.

Tali indicazioni sono coerenti con l'obiettivo di preservare la struttura storica del borgo.

### 3. Introduzione di sistemazioni paesaggistiche artificiali o stereotipate

Il Piano Strutturale prevede:

- mantenimento delle sistemazioni agrarie;
- rafforzamento delle alberature esistenti;
- mitigazione vegetazionale delle nuove volumetrie.

Tali misure favoriscono il mantenimento del carattere paesaggistico locale.

### 4. Limitazione della fruizione collettiva del paesaggio

La presenza di funzioni legate allo sport e al tempo libero (golf, equitazione, percorsi) può contribuire alla valorizzazione e fruizione del paesaggio, in coerenza con le indicazioni del PTCP.

## **Coerenza con le indicazioni di gestione e progetto del paesaggio:**

La scheda dell'Unità di Paesaggio propone alcune linee di intervento principali.

- Tutela del paesaggio agrario
- Il Piano Strutturale mantiene:
- le aree agricole a seminativo;
- le sistemazioni agrarie esistenti;
- la continuità tra borgo e territorio rurale.

### Controllo delle trasformazioni insediative

Gli interventi previsti riguardano:

- riqualificazione e ampliamento del resort esistente;
- trasformazione del centro congressi in centro benessere.

Queste trasformazioni risultano puntuali e integrate nel tessuto esistente, senza generare nuova dispersione edilizia.

*Evitare l'asfaltatura della viabilità minor, ovvero delle strade a sfondo naturale sia bianche, vicinali e poderali.*

*Sinergie nelle scelte urbanistiche e nella gestione dei paesaggi minerari con i comuni limitrofi in modo da garantire la salvaguardia e la tutela della qualità delle acque dei fiumi e dei torrenti.*

## **Principali categorie progettuali**

*Reti ecologiche Aree protette*

*Progetto di paesaggio fluviale Itinerari turistico culturali*

*Restauro e riqualificazione del paesaggio agrario Valorizzazione paesaggio forestale*

*Progettazione degli spazi aperti e riqualificazione dei tessuti urbani di margine Progettazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali*

*Progettazione Paesaggistica delle grandi infrastrutture viarie Arte dei giardini*

## **Suggerimenti metodologici e indicatori**

*Analisi e valutazione, con appositi indicatori di ecologia del paesaggio, dei processi di trasformazione e di evoluzione del mosaico paesistico, in particolare di frammentazione ecologica indotta dalle grandi infrastrutture viarie.*

*Lettura diacronica della evoluzione del paesaggio con particolare riferimento all'individuazione dei segni naturali e antropici e della loro permanenza - fragilità, al fine di valorizzare e ricucire le relazioni paesaggistiche.*

*Segni naturali: caratteri geomorfologici, forma delle valli, crinali, rocce affioranti, rilievi montuosi e collinari, poggi, reticolo idrografico superficiale e morfologia legata ai letti fluviali, gole, trama delle aree boscate, ...*

*Segni antropici: forme insediative di matrice storica, strade, sentieri, viottoli e scansione dei campi e loro equipaggiamento vegetale (siepi, filari, ecc...), limite del bosco, disposizioni delle colture, sistema degli insediamenti, sistemazioni ornamentali (viali alberati, giardini di impianto storico, ecc...).*

*Analisi visuale e percettiva dei e dai luoghi: dove, come/quanto e cosa vedo. Evidenziare i luoghi altamente panoramici (es. luoghi da cui si aprono le viste sulle valli), le emergenze visive (centri storici, rovine- castello di Crevole, ecc...), la visibilità dalla viabilità, in particolare da e verso il tracciato della SR 223, i detrattori visivi (eletto- dotti, capannoni e simili lungo strada, ecc...), la diversa articolazione del mosaico paesistico.*

*Censimento degli spazi aperti in ambiti urbani e nella pertinenze rurali: spazi aperti come tessuto con-*

## Integrazione delle infrastrutture nel paesaggio

La presenza della E78 Grosseto-Fano lungo la SS 223 rappresenta una delle principali criticità paesaggistiche individuate dal PTCP.

Le previsioni del Piano Strutturale prevedono:

- limitazione dei movimenti di terra;
- mitigazioni paesaggistiche;
- inserimento morfologico compatibile.

Tali elementi contribuiscono alla integrazione delle trasformazioni nel contesto paesaggistico.

Valorizzazione della fruizione del territorio.

Le funzioni previste (attività sportive, tempo libero, turismo di qualità) favoriscono una fruizione compatibile del paesaggio rurale, coerente con gli indirizzi di valorizzazione turistica dell'Unità di Paesaggio.

## **Coerenza con le categorie progettuali del PTCP:**

Le strategie del Piano Strutturale risultano coerenti con alcune delle principali categorie progettuali individuate dal PTCP:

- restauro e riqualificazione del paesaggio agrario, mediante la conservazione delle sistemazioni agrarie;
- valorizzazione del paesaggio forestale, attraverso il mantenimento delle aree boscate;
- progettazione degli spazi aperti e delle pertinenze rurali, tramite interventi di integrazione paesaggistica;
- itinerari turistico-culturali e fruizione del paesaggio, attraverso attività sportive e ricreative.

## **Valutazione complessiva :**

Le previsioni del Piano Strutturale per il nucleo di Bagnaia risultano complessivamente coerenti con gli indirizzi e gli obiettivi della Unità di Paesaggio 9 – Val di Merse e Farma del PTCP della Provincia di Siena, in quanto:

- valorizzano un borgo storico esistente senza introdurre nuova dispersione insediativa;
- mantengono la struttura agraria e forestale del paesaggio;
- prevedono interventi integrati morfologicamente e paesaggisticamente;
- promuovono forme di turismo e fruizione compatibili con il contesto rurale;
- introducono misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.

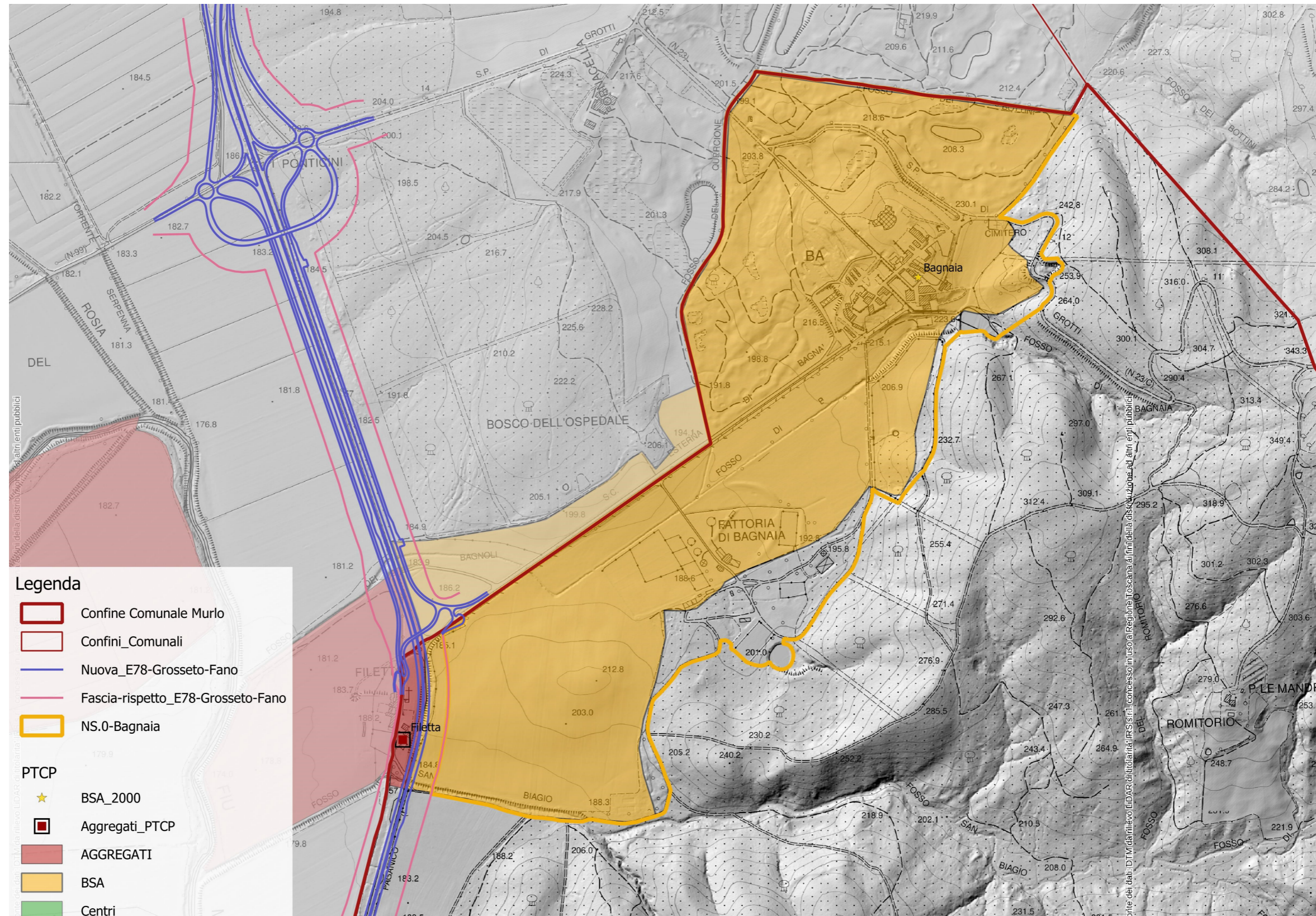
Pertanto le strategie di sviluppo e riqualificazione del nucleo di Bagnaia risultano sostanzialmente compatibili con gli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio definiti dal PTCP.

Il sistema degli insediamenti di carattere storico del PTCP è suddiviso in:

- Centri appartenenti al sistema urbano provinciale e loro pertinenze (art. 13.12)
- Aggregati e loro pertinenze (art. 13.13)
- Beni storici-architettonici e loro pertinenze - BSA (art. 13.14)

Il borgo di **Bagnaia** è individuato come *Aggregato di Villa - Fattoria con giardino e cappella; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Vincenzo e Anastasio)*

Il perimetro del Nucleo NS-01 - Bagnaia, individuato con il Piano Strutturale, è per la maggior parte interno al perimetro del B.S.A. di Bagnaia del PTCP.



**Bagnaia** Aggregato di Villa - Fattoria con giardino e cappella; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Vincenzo e Anastasio) - cod. 9052019001

**Riferimenti:**

- **Tavola QC POLI II.5** - *Strutture insediative storiche aggregati* - B.S.A. - *Pertinenze*
- **Articolo 13.14** della Disciplina

**Sintesi**

**13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici**

1. *Le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.*
2. *In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP, e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio.*
3. *Il presente PTCP non distingue, ai fini della normativa che gli atti di governo dei Comuni detteranno in coerenza con le presenti norme, il "bene generatore" (chiesa, villa, podere etc). Detto bene generatore è individuato nel quadro conoscitivo ai fini della tutela della sua "identificazione/identità" storicamente consolidata.*
4. *Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione-congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi.*
5. *In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili.*
6. *Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico. Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri :*
  - *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc);*
  - *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
  - *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
  - *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*

**Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale**

Il borgo di Bagnaia è individuato dal PTCP come "Aggregato di Villa-Fattoria con giardino e cappella; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Vincenzo e Anastasio)". Il perimetro del Nucleo Storico NS.0 – Bagnaia definito dal Piano Strutturale ricade quasi interamente all'interno della relativa Pertinenza dei beni storico-architettonici individuata dal PTCP. Di seguito si riporta la verifica di coerenza delle previsioni della scheda rispetto alle disposizioni dell'art. 13.14.

Art. 13.14, comma 1

**Le pertinenze corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.**

La scheda riconosce Bagnaia quale sistema storico unitario costituito dal borgo medievale, dagli edifici religiosi, dalle sistemazioni rurali e dal paesaggio agrario circostante, evidenziando il permanere delle relazioni storiche e funzionali tra il nucleo edilizio e il relativo contesto territoriale. La definizione dell'ambito di pertinenza del Nucleo Storico ai sensi della L.R.T. 65/2014 risulta pertanto coerente con il concetto di pertinenza paesaggistica espresso dal PTCP.

Art. 13.14, comma 2

**Le pertinenze costituiscono aree di rilevante importanza paesaggistica e devono essere disciplinate in coerenza con PIT/PPR e PTCP.**

La scheda attribuisce particolare rilievo ai valori paesaggistici dell'ambito, prescrivendo:

- compatibilità paesaggistica degli interventi;
- contenimento del consumo di suolo;
- limitazione dell'impermeabilizzazione;
- recupero prioritario del patrimonio edilizio esistente;
- sostenibilità ambientale;
- definizione di un masterplan unitario.

Le previsioni risultano orientate alla tutela e valorizzazione del sistema storico-paesaggistico, in coerenza con gli obiettivi sovraordinati.

Art. 13.14, comma 3

**Il PTCP tutela l'identità storicamente consolidata del bene generatore.**

La scheda riconosce il valore storico-identitario del complesso di Bagnaia e ne descrive la formazione storica quale azienda agricola e residenza signorile evolutasi verso una consolidata funzione turistico-ricettiva. Le indicazioni progettuali richiedono il mantenimento della coerenza morfologica e tipologica con il contesto storico.

Art. 13.14, comma 4

**Gli strumenti urbanistici devono riconoscere fragilità e valori paesaggistici del bene e delle relative pertinenze.**

La scheda individua i principali elementi di valore dell'ambito:

- morfologia collinare;
- estese superfici boscate;
- tessitura agraria storica;
- sistemi vallivi e impluvi naturali;
- elevato valore storico-architettonico del complesso.

Le prescrizioni sulle trasformazioni e sulle mitigazioni ambientali sono finalizzate alla salvaguardia di tali valori.

Art. 13.14, comma 5

**Le pertinenze sono di norma inedificabili.**

La scheda non introduce nuove espansioni insediative diffuse né prevede processi di urbanizzazione estensiva. Le eventuali trasformazioni sono subordinate alla pianificazione operativa e ad un masterplan strategico unitario, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e la continuità con l'edificato consolidato.

Pur prevedendo la possibilità di ulteriori qualificazioni funzionali del sistema turistico-ricettivo, la disciplina non configura una generalizzata edificabilità delle pertinenze.

- *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;*
- *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
- *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
- *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;*
- *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*
- *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*

**Art. 13.14, comma 6 – Analisi paesaggistiche specifiche**

La previsione del masterplan e l'eventuale ricorso al piano attuativo consentono di sviluppare approfondimenti paesaggistici specifici e verifiche puntuali degli effetti delle trasformazioni sulle relazioni storiche, percettive e funzionali del bene.

**Disegno degli spazi aperti**

La scheda attribuisce particolare importanza alla progettazione integrata degli spazi aperti, prevedendo il masterplan quale strumento di definizione unitaria dell'edificato, delle sistemazioni esterne e delle dotazioni ambientali.

**Nuove limitate edificazioni complementari**

Bagnai presenta una consolidata funzione turistico-ricettiva, congressuale e sportiva, già riconosciuta dalla pianificazione vigente. Le eventuali ulteriori trasformazioni previste dalla scheda sono finalizzate esclusivamente alla qualificazione e integrazione delle funzioni esistenti, evitando dispersione insediativa e privilegiando il riuso dell'esistente. Le previsioni risultano pertanto compatibili con il criterio che ammette limitate edificazioni complementari alla funzione consolidata.

**Recupero prioritario dell'esistente**

La scheda prescrive espressamente di:

- privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- limitare il consumo di suolo;
- concentrare le eventuali trasformazioni in continuità con l'edificato esistente.

Tali indirizzi coincidono con quanto richiesto dal PTCP.

**Comparazione delle alternative**

La scheda documenta l'avvenuta valutazione di alternative relative a:

- distribuzione delle addizioni volumetriche;
- riuso dell'esistente rispetto alle nuove edificazioni;
- concentrazione delle funzioni in aree già urbanizzate;
- dotazioni ambientali.

La soluzione prescelta privilegia il consolidamento dell'assetto esistente.

Resta fermo che, qualora il Piano Operativo preveda nuove edificazioni all'interno delle pertinenze, dovrà essere dimostrato il rispetto del criterio provinciale mediante comparazione di almeno tre diverse soluzioni progettuali, compresa l'alternativa senza nuova edificazione.

**Architettura dei giardini e rapporto costruito/non costruito**

Le misure di mitigazione previste dalla scheda comprendono:

- mantenimento delle alberature esistenti;
- rafforzamento delle sistemazioni agrarie;
- schermature vegetazionali;
- integrazione paesaggistica degli impianti sportivi;
- utilizzo di materiali coerenti con il contesto.

Tali indirizzi risultano compatibili con il mantenimento del rapporto armonico tra costruito e spazi aperti richiesto dal PTCP.

**Restauro e rifunzionalizzazione del bene**

La disciplina favorisce il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio storico esistente, consentendo l'adeguamento alle esigenze contemporanee senza compromettere i caratteri identitari del complesso.

**Compatibilità dei cambi d'uso**

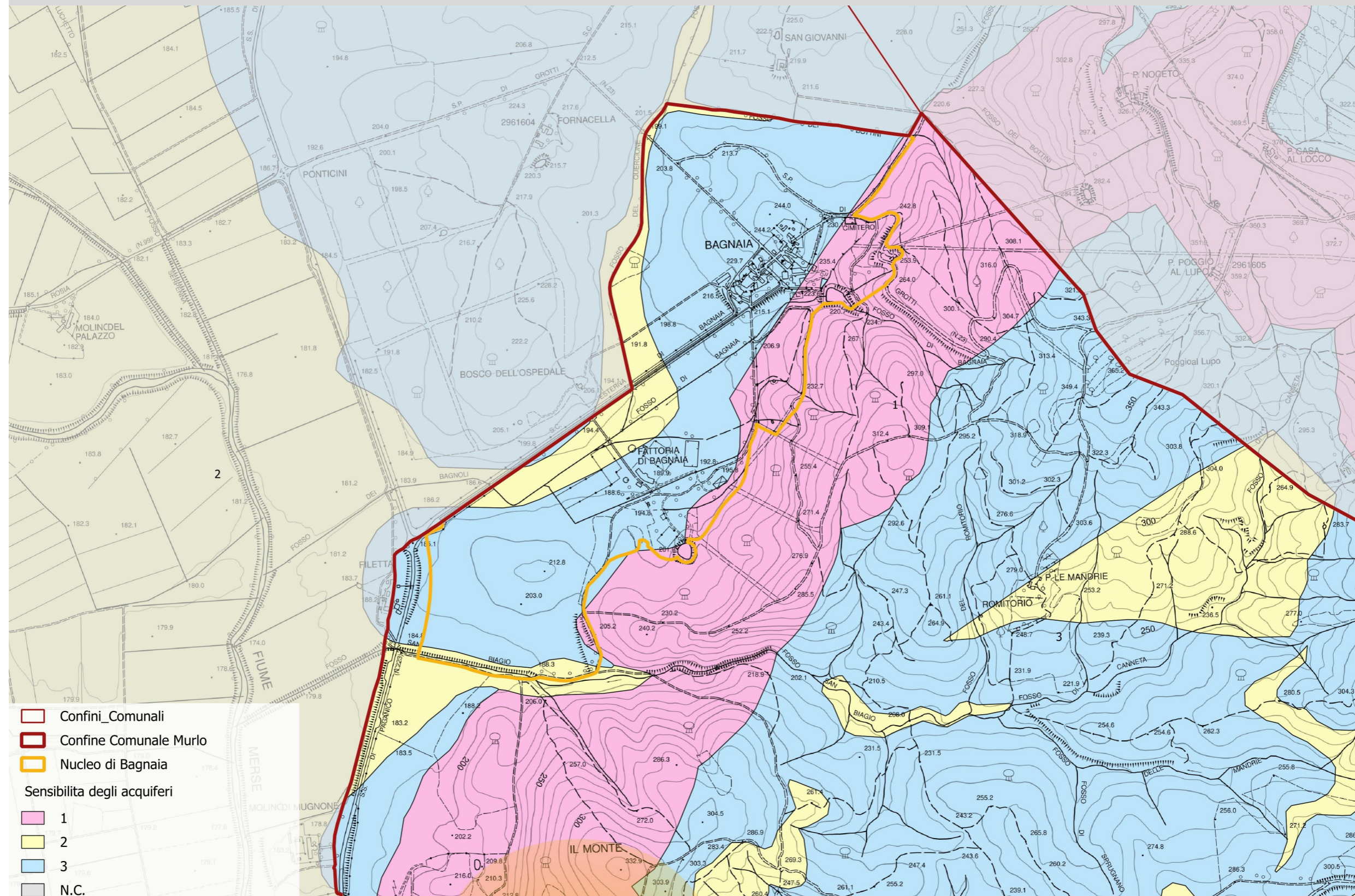
Le destinazioni d'uso ammesse (turistico-ricettiva, residenziale, agricola, congressuale, wellness, sportiva e commercio di supporto all'agricoltura) risultano strettamente connesse alla funzione consolidata del complesso e sono subordinate al mantenimento dei caratteri storico-architettonici e paesaggistici del bene.

**Valutazione complessiva**

Le previsioni contenute nella scheda NS.0 – Bagnai risultano complessivamente coerenti con le disposizioni dell'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. La disciplina proposta riconosce il valore storico-paesaggistico delle pertinenze del bene, privilegia il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio esistente e orienta le eventuali trasformazioni verso un modello di consolidamento del sistema insediativo, subordinandole a strumenti attuativi unitari e a specifiche verifiche paesaggistiche.

Si evidenzia tuttavia che l'eventuale introduzione di nuove edificazioni all'interno delle pertinenze dovrà essere supportata, in sede di Piano Operativo, dagli approfondimenti richiesti dall'art. 13.14, comma 6, compresa la comparazione tra almeno tre soluzioni alternative e la dimostrazione dell'effetto positivo e non pregiudizievole dell'intervento sul sistema storico-paesaggistico di Bagnai.

## STIG1 - Carta della sensibilità degli acquiferi



Dalla Carta della sensibilità degli acquiferi risulta che per la maggior parte il perimetro del Nucleo di Bagnai ricade in classe di sensibilità 3 per la quale la Disciplina del PTCP non prevede alcun vincolo.

Il Margine est ricade in parte in classe 1 disciplinato all'art. 10.1.2 - *Disciplina delle aree sensibili di classe 1*

Il Margine est ricade in parte in classe 2 disciplinato all'art. Art. 10.1.3- *Disciplina delle aree sensibili di classe 2*

Per le parti ricadenti nelle classi di sensibilità 1 e 2 di seguito si riportano le tabelle di verifica rispetto alle previsioni del Piano Strutturale.

**Tutela e gestione degli acquiferi - 10.1.2 - Disciplina delle aree sensibili di classe 1**

**Riferimenti:**

**STIG1** - Carta della sensibilità degli acquiferi  
**Tutela e gestione degli acquiferi** (art. 10.1.2)

**Sintesi**

**10.1.2 - Disciplina delle aree sensibili di classe 1**

- ⇒ Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.
- ⇒ Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
  - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;
  - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - la realizzazione di oleodotti;
- ⇒ Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06.
  - Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
- ⇒ Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
  - Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.
- ⇒ Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- ⇒ Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.
- ⇒ Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

**Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale**

**Nucleo di Bagnaia**

Inquadramento paesaggistico e territoriale dell'area di pertinenza

Il nucleo di Bagnaia è inserito in un contesto collinare caratterizzato da morfologia dolce e paesaggio agrario strutturato, con presenza di seminativi, aree boscate e spazi aperti di pertinenza dell'insediamento storico. L'aggregato storico di Bagnaia, oggi recuperato e rifunzionalizzato come complesso turistico-ricettivo di pregio, mantiene un ruolo riconoscibile nel paesaggio rurale circostante, costituendo elemento di riferimento visivo e funzionale nel sistema insediativo locale.

All'interno del perimetro del nucleo individuato dal Piano Strutturale sono presenti:

- il borgo storico di Bagnaia con funzioni turistico-ricettive;
- il centro ippico con stalle e strutture della fattoria;
- porzioni del campo da golf, che si estende anche nei comuni limitrofi;
- aree agricole a seminativo;
- aree boscate di margine.

**Disciplina delle aree sensibili di classe 1:**

L'ambito territoriale del Nucleo di Bagnaia, risulta in parte compreso nelle aree sensibili di classe 1 individuate dal PTCP, caratterizzate dalla presenza di acquiferi strategici per l'approvvigionamento idropotabile provinciale. La disciplina del PTCP prevede pertanto specifiche limitazioni finalizzate alla tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee, escludendo attività potenzialmente inquinanti e imponendo particolari cautele nella realizzazione di nuove trasformazioni.

**Compatibilità delle destinazioni d'uso previste:**

Il Piano Strutturale prevede il mantenimento e il rafforzamento della funzione turistico-ricettiva del borgo di Bagnaia, con limitate integrazioni edilizie e l'ampliamento delle attività connesse al turismo, al benessere e alle attività sportive.

Le destinazioni ammesse sono:

- residenziale;
- agricola e attività connesse;
- commercio di supporto all'agricoltura;
- attività turistico-ricettive;
- attività wellness / centro benessere;
- attività convegnistiche e congressuali;
- attività sportive e del tempo libero.

Tali funzioni non rientrano tra le attività incompatibili individuate dall'art. 10.1.2 del PTCP, che esclude principalmente:

- impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti;
- centri di demolizione o rottamazione veicoli;
- attività con sostanze pericolose o radioattive;
- oleodotti.

Le previsioni del Piano Strutturale risultano quindi coerenti con la disciplina di tutela degli acquiferi, in quanto orientate a funzioni turistico-ricettive, agricole e di servizio.

**Limitazione dei carichi urbanistici:**

L'art. 10.1.2 stabilisce che, come misura prudenziale, non siano previsti ulteriori carichi urbanistici rilevanti, salvo dimostrarne la compatibilità con la tutela dell'acquifero.

Le previsioni del Piano Strutturale:

- privilegiano il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- prevedono limitati interventi di nuova edificazione, localizzati in prossimità del nucleo storico;
- mantengono la prevalente destinazione turistico-ricettiva e rurale dell'ambito.

- ⇒ *Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.*
- ⇒ *Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4, la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.*
- ⇒ *In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.*
- ⇒ *Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto; mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.*
- ⇒ *In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:*
  - *Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;*
  - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;*
  - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;*
  - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;*
  - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.*
  - *Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.*
- ⇒ *Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.*
- ⇒ *Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.*
- ⇒ *Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".*

Le trasformazioni risultano pertanto di modesta entità e strettamente connesse al miglioramento funzionale del resort esistente, senza configurare un significativo incremento del carico urbanistico complessivo. Comunque nella localizzazione delle nuove costruzioni, il Piano Operativo e la pianificazione attuativa dovranno dimostrare la compatibilità degli interventi con le disposizioni dell'art. 10.1.2 - *Disciplina delle aree sensibili di classe 1* della Disciplina del PTCP.

#### **Misure di prevenzione dell'inquinamento delle falde:**

In coerenza con quanto previsto dal PTCP, il Piano Strutturale introduce specifiche misure di mitigazione ambientale, tra cui:

- realizzazione di reti fognarie e sistemi di smaltimento reflui a tenuta e ispezionabili;
- gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- incremento delle superfici permeabili;
- contenimento dei movimenti di terra;
- utilizzo di tecniche costruttive compatibili con il contesto ambientale;
- mantenimento delle sistemazioni agrarie e delle alberature esistenti;
- mitigazione paesaggistica delle nuove volumetrie.

Tali misure risultano coerenti con gli indirizzi del PTCP finalizzati a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e la creazione di vie preferenziali di contaminazione verso le falde.

#### **Controllo delle escavazioni e dei movimenti di terra:**

La disciplina del PTCP stabilisce specifiche limitazioni agli scavi in funzione della soggiacenza della falda.

Le trasformazioni previste dal Piano Strutturale:

- non prevedono escavazioni profonde o opere che interferiscano con la falda;
- si limitano a interventi edilizi di modesta entità;
- dovranno comunque essere verificati nelle successive fasi pianificatorie.

Il Piano Operativo e gli eventuali strumenti attuativi dovranno pertanto verificare la compatibilità degli interventi con:

- la profondità della falda;
- i limiti percentuali di escavazione previsti dall'art. 10.1.2.

#### **Pianificazione attuativa e verifiche idrogeologiche:**

In conformità alla disciplina provinciale, il Piano Operativo dovrà:

- definire le modalità attuative delle trasformazioni;
- individuare gli interventi soggetti a piano attuativo;
- predisporre un masterplan unitario per l'intero ambito.

Nelle successive fasi pianificatorie e progettuali potranno essere richiesti specifici studi idrogeologici finalizzati a verificare la compatibilità delle trasformazioni con la tutela dell'acquifero.

#### **Valutazione complessiva:**

Le previsioni del Piano Strutturale relative al Nucleo di Bagnai risultano complessivamente compatibili con la disciplina delle aree sensibili di classe 1 del PTCP, in quanto:

- non introducono attività incompatibili con la tutela degli acquiferi;
- prevedono trasformazioni limitate e prevalentemente di riqualificazione;
- introducono misure di mitigazione e prevenzione del rischio di inquinamento delle falde;
- demandano al Piano Operativo e alla pianificazione attuativa le verifiche tecniche di dettaglio.

**Tutela e gestione degli acquiferi - Art. 10.1.3 Disciplina delle aree sensibili di classe 2**

<p><b>Riferimenti:</b>  <b>STIG1 - Carta della sensibilità degli acquiferi</b>  <b>Tutela e gestione degli acquiferi (art. 10.1.3)</b></p>	
<p><b>Sintesi</b></p> <p><b>Art. 10.1.3 Disciplina delle aree sensibili di classe 2</b></p> <p>⇒ Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.</p> <p>⇒ I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.</p> <p>⇒ Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.</p> <p>⇒ Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;</li> <li>- impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;</li> <li>- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003 auto-veicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;</li> <li>- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di</li> <li>- sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;</li> <li>- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.</li> </ul> <p>⇒ Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.</p> <p>⇒ Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.</p> <p>⇒ In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.</p> <p>⇒ Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma alinea del punto 10.1.2.</p> <p>⇒ Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di come ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di come nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiati in manufatti a tenuta ed ispezionabili.</p> <p>⇒ Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.</p> <p>⇒ La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovranno sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 al punto 10.1.1), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, qualitativa, di cui alla presente disciplina.</p>	<p><b>Valutazioni in merito alle previsioni del Piano Strutturale</b></p> <p><b>Disciplina delle aree sensibili di classe 2:</b>  L'ambito territoriale del Nucleo di Bagnaia ricade nella parte ovest, nelle aree sensibili di classe 2 individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tali aree sono caratterizzate da una sensibilità idrogeologica connessa alla presenza di sistemi acquiferi e pertanto la disciplina provinciale orienta le trasformazioni territoriali verso la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti nelle falde e la riduzione degli impatti delle attività antropiche sulla risorsa idrica.</p> <p>Il Piano Strutturale prevede il mantenimento e il rafforzamento della funzione turistico-ricettiva del borgo di Bagnaia, con interventi limitati di integrazione edilizia e di riqualificazione delle strutture esistenti, nonché l'implementazione di attività complementari legate al turismo, al benessere e allo sport.</p> <p><b>Compatibilità delle destinazioni d'uso previste:</b>  Le destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale;</li> <li>• agricola e attività connesse;</li> <li>• commercio di supporto all'agricoltura;</li> <li>• attività turistico-ricettive;</li> <li>• attività wellness e centro benessere;</li> <li>• attività convegnistiche e congressuali;</li> <li>• attività sportive e del tempo libero.</li> </ul> <p>Tali funzioni risultano compatibili con la disciplina delle aree sensibili di classe 2, in quanto non rientrano tra le attività potenzialmente inquinanti individuate dall'art. 10.1.3 del PTCP, che riguarda principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti;</li> <li>• centri di demolizione o rottamazione di veicoli;</li> <li>• attività con impiego o stoccaggio di sostanze pericolose;</li> <li>• tubazioni per il trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.</li> </ul> <p>Le previsioni del Piano Strutturale risultano pertanto coerenti con gli indirizzi di tutela delle falde previsti dal PTCP.</p> <p><b>Contenimento del consumo di suolo:</b>  La disciplina provinciale stabilisce che i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali siano limitati allo stretto necessario.</p> <p>Le previsioni del Piano Strutturale si configurano prevalentemente come:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>• limitati interventi di nuova edificazione, localizzati in prossimità del nucleo storico;</li> <li>• rafforzamento delle funzioni turistico-ricettive già presenti nel complesso di Bagnaia.</li> </ul> <p>Pertanto l'incremento insediativo previsto risulta contenuto e strettamente connesso al miglioramento qualitativo delle strutture esistenti, senza determinare un significativo consumo di nuovo suolo.</p> <p><b>Misure di tutela della risorsa idrica:</b>  In coerenza con la disciplina del PTCP, il Piano Strutturale prevede l'adozione di misure finalizzate alla prevenzione dell'inquinamento delle falde e alla gestione sostenibile delle risorse ambientali, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di sistemi di smaltimento delle acque reflue a tenuta e ispezionabili;</li> <li>• gestione sostenibile delle acque meteoriche;</li> <li>• incremento delle superfici permeabili;</li> <li>• limitazione dei movimenti di terra;</li> <li>• mantenimento delle sistemazioni agrarie e della vegetazione esistente;</li> </ul>

⇒ In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

⇒ Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto, mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

⇒ In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.

Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

- inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie mediante schermature vegetazionali;
  - utilizzo di tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto storico-paesaggistico.
- Tali misure risultano coerenti con l'obiettivo del PTCP di limitare la possibilità di infiltrazione di sostanze inquinanti e di evitare la creazione di vie preferenziali di contaminazione verso le falde sotterranee.

#### **Verifiche idrogeologiche e limiti agli scavi:**

La disciplina provinciale stabilisce specifiche limitazioni alle escavazioni in funzione della soggiacenza della falda.

Gli interventi previsti dal Piano Strutturale non comportano escavazioni profonde né opere che possano interferire direttamente con il livello della falda. In ogni caso, nelle successive fasi di pianificazione e progettazione dovranno essere effettuate le verifiche idrogeologiche di dettaglio, al fine di garantire il rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 10.1.3 del PTCP.

#### **Attuazione e approfondimenti progettuali:**

Il Piano Operativo definirà nel dettaglio le modalità attuative delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale, individuando:

- gli interventi realizzabili tramite intervento diretto;
- quelli subordinati a piano attuativo.

Per l'intero ambito dovrà inoltre essere predisposto un masterplan unitario, volto a definire il disegno complessivo delle trasformazioni, garantendo la coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica.

Eventuali nuove previsioni insediative dovranno essere accompagnate da specifici studi idrogeologici, come previsto dall'art. 10.1.4 del PTCP, finalizzati a dimostrare la compatibilità delle trasformazioni con la tutela quali-quantitativa delle risorse idriche.

#### **Valutazione complessiva:**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, le previsioni del Piano Strutturale relative al Nucleo di Bagnaia risultano coerenti con la disciplina delle aree sensibili di classe 2 del PTCP, in quanto:

- non introducono attività incompatibili con la tutela delle falde;
- prevedono interventi limitati e prevalentemente di riqualificazione;
- introducono misure di prevenzione dell'inquinamento e di gestione sostenibile delle acque;
- demandano alle successive fasi pianificatorie le verifiche tecniche di dettaglio.

Le trasformazioni previste risultano pertanto compatibili con gli obiettivi di tutela della risorsa idrica stabiliti dal PTCP provinciale.

