

Variante Piano Attuativo area R3 denominato “Ex Tocci”

Comune di San Quirico d’Orcia – Provincia di Siena



RELAZIONE GENERALE

Castiglione d’Orcia, 28 aprile 2021

Progettista: Ing. Paolo Vagaggini

INDICE

1 Premessa.....	pag. 3
2 Oggetto della variante.....	pag. 3
3 Procedura variante urbanistica al Piano Operativo.....	pag. 3
4 I contenuti della variante urbanistica al Piano Operativo.....	pag. 4
5 Coerenza con il Pit.....	pag. 6

1 PREMESSA

Il Comune di San Quirico d'Orcia ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19/05/2017 il Piano Attuativo area R3 denominato "Ex Tocci".

Il piano di iniziativa privata si presenta come il recupero di un'area artigianale abbandonata e degradata.

È prevista la costruzione di edifici residenziali ed aree da destinare a parcheggi pubblici e privati.

I lavori della lottizzazione sono già iniziati, i privati hanno provveduto alla redazione dei progetti nei singoli lotti, che sono stati autorizzati e in corso di realizzazione.

2 OGGETTO DELLA VARIANTE

Oggetto della Variante al Piano Attuativo sono solo elementi di ricognizione in particolare l'organizzazione degli spazi comuni e della viabilità in maniera più coerente, la rettifica di una quota del lotto 2B e modifica della ripartizione della SUL tra i due lotti 4A e 4B, non saranno fatte modifiche ai parametri dell'urbanizzazione e alle caratteristiche generali definite dalle NTA e dal Piano approvato in Conferenza Paesaggistica il 23/11/2016 e dal Consiglio Comuna con delibera n. 28 del 19/05/2017.

3 PROCEDURA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO OPERATIVO

La variante in oggetto viene redatta secondo l'art. 112 della *L.R. 65/2014 "Particolari varianti ai piani attuativi"*.

La variante in oggetto non prevede aumento di superficie edificabile, né di volumi degli edifici, non vi sono modifiche al perimetro del piano e non vi sono riduzioni complessive agli standard previsti.

Le altezze degli edifici non vengono modificate, si chiede che la quota da prendere in considerazione nel lotto 2B sia quella del piano di campagna in coerenza con gli obiettivi e le regole di impianto del Piano Operativo.

L'area oggetto di Variante Urbanistica è soggetta a tutela paesaggistica ed il Piano Attuativo approvato ha avuto un passaggio in Conferenza Paesaggistica. Verrà quindi inserito un capitolo con la descrizione del rispetto della disciplina paesaggistica per la Conferenza Paesaggistica come da art. 21 del PIT.

4 I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO OPERATIVO

La variante al Piano Attuativo riguarda la riorganizzazione degli spazi comuni, della viabilità e la ricognizione tecnica delle quote del lotto 2B, una ricognizione generale necessaria alla luce della reale consistenza delle costruzioni dell'area ed una modifica delle NTA in cui si specifica che nella riorganizzazione dei lotti sarà possibile per 2 lotti adiacenti creare una sola unità abitativa, senza modifiche di superficie, di volume o di sedimme.

Per quanto riguarda gli spazi comuni si ritiene necessario organizzare in maniera più coerente i parcheggi pubblici e quelli privati.

Il primo elemento da rivedere è il numero dei parcheggi pubblici e privati: il Regolamento Urbanistico prevedeva 12 alloggi, 18 parcheggi pubblici cioè $1,5 \times n.$ alloggi ($1,5 \times 12 = 18$), 12 parcheggi privati $1 \times n.$ alloggi ($1 \times 12 = 12$).

Il numero di alloggi che verrà realizzato e che troviamo specificato nei parametri di urbanizzazione della Tav. 2 sono 8, per tale motivo parametro dei parcheggi viene ricalcolato, parcheggi pubblici 12 e cioè $1,5 \times 8 = 12$, parcheggi privati 8 cioè $1 \times 8 = 8$.

Verrà quindi riorganizzata l'area destinata alla viabilità e parcheggi, in maniera più coerente, in modo che ci sia una netta distinzione tra i parcheggi pubblici e quelli privati che permetterà una gestione più semplice e corretta delle zone pubbliche per l'Amministrazione Comunale.

I parcheggi pubblici che verranno individuati sono 16, numero maggiore dei 12 dovuti, tutti lungo la stessa linea senza interazione con quelli privati che saranno individuati in spazi separati nel numero di 9.

La strada sarà totalmente ceduta all'Amministrazione Comunale in modo da permettere un corretto transito ai parcheggi pubblici, potrà inoltre essere un eventuale strada di sbocco per le aree limitrofe.

L'altra modifica è una rettifica tecnica della quota del lotto 2B.

Il lotto 2B è il lotto d'angolo che rimane nascosto alla vista dalle vie pubbliche dal resto della lottizzazione. La quota indicata nel Piano Attuativo autorizzato per questo lotto risulta essere più bassa dello stato attuale del piano di campagna nel luogo di imposta della costruzione, la realizzazione dell'edificio a questa quota porterebbe uno scavo con una modifica della linea di campagna del terreno inoltre vista la particolare posizione del lotto creerebbe problemi di accesso. L'accesso al lotto, vista la posizione d'angolo, non

permette di creare un accesso carrabile e uno pedonale, ma uno unico, con la quota attuale la pendenza della rampa sarebbe circa del 33%, questo potrebbe creare pericolosità nell'uscita vista proprio la posizione d'angolo, problemi nell'allontanamento dell'acqua e soprattutto per l'accesso sicuro pedonale all'edificio, in caso di difficoltà di deambulazione tale pendenza non permetterà di raggiungere in autonomia l'edificio né sarà possibile adattare la situazione con ausili specifici.

Mantenendo come quota di imposta quella di campagna, quindi + 60 cm rispetto al Piano Attuativo approvato, si migliorerebbe l'accesso, il terreno adiacente alla costruzione manterrebbe la quota attuale, vi sarebbero solo piccoli livellamenti.

Si specifica che l'altezza e tutti gli altri parametri di urbanizzazione non verrebbero modificati.

Inoltre questo lotto si pone all'angolo con il lotto 2A che ha quota 421.5 m e il lotto 3 che ha come quota di imposta 423.5 m, la quota di variante di 422.6 m si porrebbe a metà tra le due quote creando una gradazione più uniforme tra le costruzioni.

Si specifica che l'edificio rimane comunque ad una quota di imposta inferiore alle costruzioni dei lotti 3 (posta ad una quota di 90 cm più alta), 4A e 4B (posti ad una quota di 40 cm più alta), questo vuol dire che anche l'altezza totale dell'edificio e il colmo sarà più basso dell'edificio del lotto 3 che farà da schermo.

Da Via Matteotti l'edificio viene coperto proprio da quelli posti davanti lotti 4A, 4B e 3 che risultano più alti, nella vista da sud, anche se non vi sono visuali pubbliche da questo lato in quanto sono tutti terreni privati, l'edificio non fa da schermo in quanto l'edificio del lotto 3 rimane più alto.

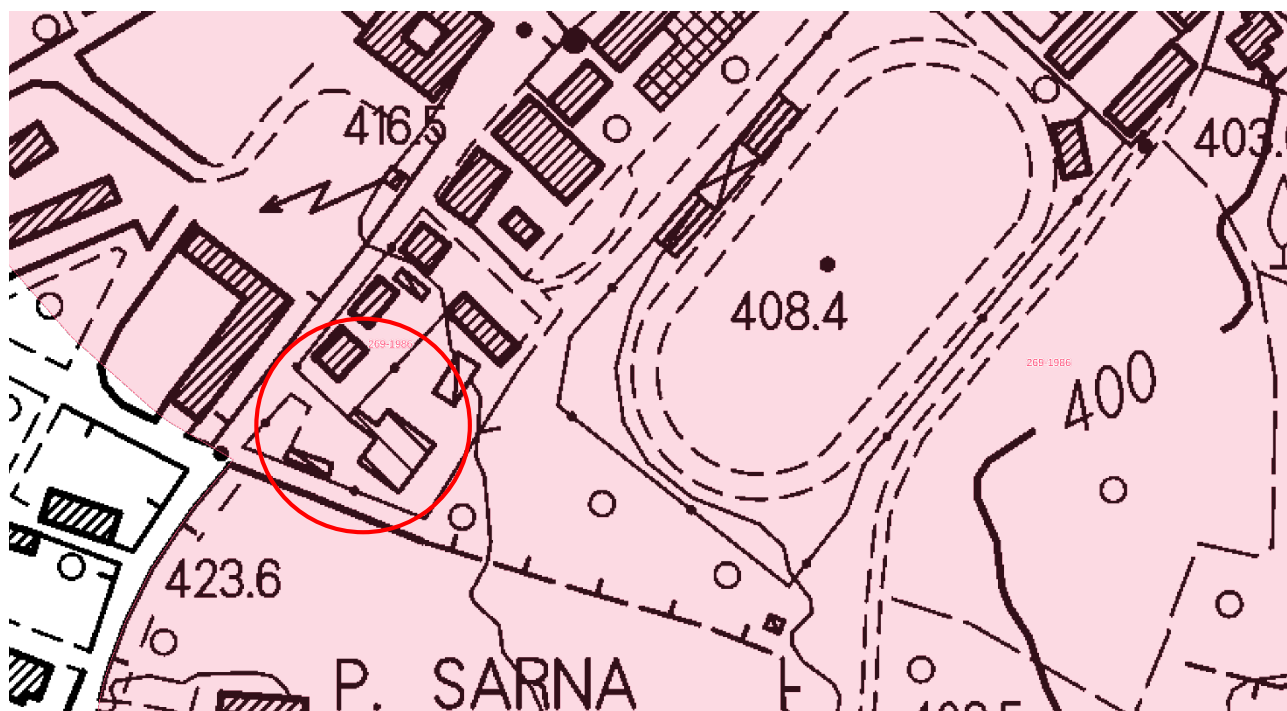
Si specifica che nelle tavole sono indicate gli ingombri massimi del lotto e gli schemi generali, gli elaborati allegati individuano le quote e le possibili incidenze generali sulla lottizzazione ma non danno nessuna indicazione alle singole progettazioni che sono tra le altre cose già in corso.

Inoltre le modifiche riguardano solo la viabilità generale e il lotto n. 2B non vi è nessuna modifica o indicazione per gli altri lotti che non sono oggetto della variante.

Inoltre verrà fatta una correzione alla ripartizione di SUL, di Volume e di numero di alloggi tra i lotti 4A e 4B.

Non vi sono modifiche di nessun tipo alle NTA approvate.

5 COERENZA CON IL PIT



Legenda

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 46/2019)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



Aree tutelate

 Lett. c)


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Aree tutelate

 Lett. e)

Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
Strade in aree boscate

CTR 1:10.000 black

I contenuti di questa Variante non incidono in maniera significativa sulla Disciplina dei Beni Paesaggistici contenuti nel PIT-PPR possono quindi definirsi adeguata a quanto prescritto nella scheda di vincolo. Si allega la scheda delle prescrizioni del PIT con le specifiche note per una migliore valutazione.

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	PROGETTO
<p>1. Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale 	<p>1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geo-morfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio delle "crete senesi".</p>	<p>1.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"> – riconoscere le aree caratterizzate dalla presenza delle formazioni calanchive e delle biancane; – attivare un monitoraggio della consistenza delle aree soggette ad erosione (calanchi, biancane, balze). <p>1.b.2 Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – limitare rimodellamenti della configurazione orografica preesistenti (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione del suolo; – incentivare il mantenimento delle peculiarità paesaggistiche dei calanchi e delle biancane, anche al fine di assicurare la permanenza delle specie endemiche e rare. 	<p>1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.</p> <p>1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.</p> <p>1.c.3 Non sono ammessi interventi e attività che possono compromettere lo stato dei luoghi, alterando i processi morfogenetici, biologici e naturalistici in atto e i caratteri paesaggistici.</p>	<p>L'area oggetto di variante non vede la presenza di calanchi e degli elementi costitutivi del paesaggio delle "crete senesi".</p> <p>Tali prescrizioni non riguardano la variante in oggetto</p>

<p>1.a.2. Mantenere in efficienza il sistema idrico superficiale, insieme al sistema di fossi e torrenti.</p> <p>1.a.3. Conservare le aree di pertinenza del sistema delle acque evitandone l'impoverimento della vegetazione ripariale.</p> <p>1.a.4. Limitare gli interventi di gestione idraulica a quelli strettamente necessari per motivi di sicurezza, evitando la modifica delle caratteristiche naturali delle ripe.</p> <p>1.a.5. Assicurare il mantenimento dei fondovalle, in particolare del F. Orcia, Fosso Rigo e T. Tuoma.</p>	<p>1.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 definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – garantire la gestione dell'assetto idraulico dei fossi e dei torrenti e della relativa vegetazione anche al fine di mantenerne le caratteristiche estetico-percettive; – favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico; – evitare gli interventi che possono compromettere la funzionalità idrogeologica dei fossi e torrenti e ridurre le relative dotazioni ambientali di valore paesaggistico. 	<p>1.c.4. Gli interventi di trasformazione che interessano le aree rurali osservano le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> – le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica. 	<p>La variante urbanistica non interessa aree rurali</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – limitare le attività estrattive esistenti, privilegiando l'estrazione di materiali d'eccellenza, tutelare l'area dall'apertura di nuove aree di escavazione; – individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto. <p>1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale; – disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza; – verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato 		

		<p>dall'attività di escavazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> – conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio; – garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili, sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche nelle successive fasi di attuazione; – mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto. 		
	1.a.7. Tutelare la risorsa idrica termale di Bagno Vignoni.	<p>1.b.6. 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"> – individuare opportuni ambiti territoriali di tutela della risorsa idrica termale e le aree di rispetto delle sorgenti al fine di garantirne la conservazione; – tutelare la persistenza delle sorgenti termali e le aree contigue al fine di preservarne il valore geologico e paesaggistico. 		
	1.a.8. Conservare i caratteri morfologici del rilievo collinare e dei fondovalle favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	<p>1.b.7. 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"> – mantenere la fisionomia ancora leggibile dei versanti e dei fondovalle compresi nell'area; – garantire, in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno strettamente necessari, adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi; 		

		<ul style="list-style-type: none"> – favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico. 		
	1.a.9. Tutelare e conservare le cavità ipogee presenti lungo il Fosso delle Fughe e il Fosso di Ripalta.	<p>1.b.8. 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"> – identificare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza di cavità ipogee; – definire indirizzi per la pianificazione volti alla tutela e salvaguardia dei valori riconosciuti. 		
	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati pascolo, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	<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"> – definire soglie di trasformabilità delle colture tradizionali verso forme di agricoltura intensiva al fine di conservare i valori naturalistici e paesaggistici dei luoghi; – programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali; – incentivare la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce ripariali e la realizzazione di fasce tampone lungo il reticolo idrografico minore in ambito agricolo; – garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; – disincentivare eventuali nuovi interventi 	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	Non sono previsti interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

<p>2. Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)</p>	<p>2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi, limitando i processi di intensificazione delle attività agricole e mantenendo/recuperando gli elementi vegetali del paesaggio agricolo.</p> <p>2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.</p> <p>2.a.4. Tutelare l'ecosistema del Fiume Orcia, la sua vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.</p> <p>2.a.5. Tutelare le aree geotermiche ed i caratteristici habitat ed esse legati.</p>	<p>di riforestazione su aree agricole e incolti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra i diversi - usi del suolo, favorendo la permanenza delle coltivazioni tradizionali e disincentivando i processi di specializzazione intensiva; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - realizzare attività di turismo termale compatibili con la conservazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche di tipo geotermico (Bagni Vignone). <p>2.b.2. 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, assicurano la tutela delle aree incluse nell'ANPIL Val d'Orcia attualmente priva di regolamento di gestione.</p>	<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi 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.</p>	<p>Non sono previsti interventi di nessun tipo sull'infrastrutture ecologiche.</p> <p>Non sono previsti interventi sulla vegetazione ripariale.</p>
	<p>3.a.1. Conservare e valorizzare gli ambiti di valore archeologico, con particolare riferimento agli antichi insediamenti in aree termali, al fine salvaguardarne l'integrità e il valore estetico percettivo.</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. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; 		

		tutelare i potenziali siti e aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità		
ASSETT	<p>3.a.2. Tutelare il centro murato di San Quirico d'Orcia e l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Assicurare la permanenza nel centro storico di San Quirico d'Orcia dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano la leggibilità - riconoscibilità della forma e l'immagine della città storica, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.b.2. 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"> – individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di San Quirico e il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; – riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di San Quirico d'Orcia nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; – definire i margini degli insediamenti produttivi, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore; – individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; – individuare i con visivi che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio della Val d'Orcia, apprezzabili dal centro murato e dai tracciati viari; 	<p>3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di San Quirico e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi; – sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Quirico; – nei parchi, di giardini storici o nelle particolari sistemazioni delle pertinenze, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; – siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo; 	<p>La variante del Piano Attuativo non interviene sull'assetto morfologico urbano storico degli edifici, né tanto meno prevede alcuna modifica alle soluzioni formali, finiture esterne e cromie definite dal Piano Attuativo approvato e dalle prescrizioni definite dalla Conferenza Paesaggistica del 23/11/2016</p> <p>Non sono previsti interventi su spazi aperti, piazze e strada di impianto storico.</p> <p>Non sono previsti interventi in parchi, giardini storici o in pertinenze particolari.</p> <p>Non sono previsti interventi in percorsi storici o camminamenti.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – individuare le zone di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva. 	<ul style="list-style-type: none"> – sia conservato lo skyline dell'insediamento storico; – 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 il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 	<p>Il lotto in cui viene ridefinita la quota non interagisce da nessuna visuale con l'insediamento storico di San Quirico d'Orcia. Inoltre le costruzioni dei lotti adiacenti hanno un'altezza di imposta, di gronda e di colmo maggiore, l'edificio oggetto della modifica rimane quindi sempre più basso rispetto al resto del costruito.</p> <p>Le modiche del parcheggio riguardano solo definizione tra parcheggi pubblici e parcheggi privati, inoltre dall'area non interagisce con nessuna visuale del centri storico.</p>
	<p>3.b.3 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; – assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; – conservare, salvaguardare e recuperare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi (orti, giardini e spazi aperti) ad essa connessi; – orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio 	<p>3.c.2 Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; – sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica; – siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines); 	<p>Il progetto non interessa la trama viaria o manufatti di valore storico-culturale</p> <p>Il progetto non riguarda insediamenti produttivi o commerciali</p> <p>Gli elementi oggetto di variante non incidono in nessuna visuale o cono visivo. Il lotto in cui viene ridefinita la quota rimane nascosto alla vista dalle vie pubbliche, inoltre le costruzioni dei lotti adiacenti hanno un'altezza di imposta, di gronda e di colmo maggiore, l'edificio oggetto della modifica rimane quindi sempre più basso rispetto</p>

	<p>contermine;</p> <ul style="list-style-type: none"> – orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; – limitare i processi di urbanizzazione 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 del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; – limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; – evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; – assicurare il mantenimento delle aree libere intercluse nel centro storico, di quelle che interagiscono visivamente con esso, e delle aree rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; – privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali; 	<ul style="list-style-type: none"> – sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; – sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; – sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>al resto del costruito non fungendo da barriera per panorami o skylines.</p> <p>La variante del Piano Attuativo non interviene sulla forma, sulla dimensione, sull'orientamento né tanto meno sulle caratteristiche morfologiche del costruito. Non si prevede su questi alcuna modifica per cui vale quanto definito dal Piano Attuativo approvato e dalle prescrizioni definite dalla Conferenza Paesaggistica del 23/11/2016</p> <p>La Variante al Piano Attuativo non prevede nessuna modifica di tali aspetti.</p> <p>Il progetto non incide su nessun punto di visuale a panoramicità importante e riconosciuta, né tanto meno sulla sua accessibilità.</p> <p>Non è prevista la realizzazione di nuovi nuclei isolati</p>
--	---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> – garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; – impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; – assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: – al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; – alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; – all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; – garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; – prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati 		
3.a.5. Tutelare l'aggregato di Bagno Vignoni; conservare e salvaguardare la piazza costituita dalla antica vasca termale, e il suo intorno territoriale.	3.b.4. 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:	3.c.4. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dell'aggregato di Bagno Vignoni e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, devono garantire che:		La variante urbanistica non riguarda l'aggregato di Bagno Vignoni.

- riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici dell'aggregato di Bagno Vignoni, in particolare della piazza
- vasca termale e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;
- individuare specifici ambiti di rispetto dell'insediamento storico, in relazione con la risorsa idrica termale.

3.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare gli interventi, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica, delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico e al recupero delle caratteristiche storiche e simboliche del sito termale;
- tutelare l'integrità percettiva dell'aggregato termale storico e gli scenari da esso percepiti, nonché le visuali che traggono tale nucleo;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

- sia mantenuta la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;
- sia assicurata 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;
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici all'aggregato di Bagno Vignoni e le relative opere di arredo;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

<p>3.a.6. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico quali pievi, abbazie, castelli (in particolare il centro murato di Vignoni, le torri e i castelli isolati), edifici specialistici, ivi inclusa l'edilizia rurale.</p>	<p>3.b.6 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 riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – – orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; – assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni – d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; – garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; – prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati 	<p>3.c.5. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico ed identitario, devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi e con i caratteri storici; – in presenza di particolari sistemazioni delle pertinenze, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); – in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	<p>La variante non riguarda edifici complessi di valore storico.</p>
---	---	--	---

<p>3.a.7. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto.</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 i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; – conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; – valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>3.c.6. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; – siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; – sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; – per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; – la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; – la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, 	<p>Non sono previsti interventi che interessano la viabilità storica.</p>
--	--	---	--

		ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	
3.a.8. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	<p>3.b.9. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – adeguare i propri piani con il tracciato della via Francigena così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC), fatta salva la possibilità motivata di adottare varianti, sulla base di documentazione storica, a tale percorso ufficiale secondo le procedure stabilite; – individuare e riconoscere i caratteri strutturali/tipologici e le opere d'arte connesse; – individuare il sistema degli edifici specialistici (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...) connessi e funzionali al tracciato. <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – adottare azioni mirate all'inserimento della via Francigena nella Rete Escursionistica Toscana (R.E.T.) di cui alla L.R.n.17/1998; riqualificare i tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea prevedendo sistemazioni coerenti con il significato della Via ed eventuali percorsi alternativi per la fruizione; – definire criteri modalità, limiti e per eventuali interventi di adeguamento del tracciato esistente, che dovranno comunque mantenere i caratteri 	<p>3.c.7. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; – sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; – nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; – per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti l'aumento della superficie 	La variante urbanistica non interessa in alcun modo la via Francigena.

	<p>strutturali-tipologici, le opere d'arte ed i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> – conservare, anche per gli eventuali interventi di adeguamento, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; – evitare la localizzazione, lungo il tracciato della via Francigena di strutture incongruenti e squalificanti rispetto al valore simbolico riconosciuto anche attraverso l'individuazione di adeguati ambiti di rispetto territoriale; – salvaguardare le relazioni storiche-funzionali tra il tracciato e gli edifici specialistici ad esso connessi (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...), privilegiando, nel riuso del patrimonio edilizio, funzioni qualificanti e di eccellenza coerenti con il valore simbolico del percorso (quali ad esempio attività di tipo museale, religioso, documentaristico, didattico, informativo, ...) assicurandone la compatibilità con la tipologia edilizia e, ove possibile, la fruizione pubblica; – valorizzare il ruolo di itinerario storico-culturale del tracciato garantendone, ove possibile, la fruizione pubblica, favorendone mobilità di accesso, la percorribilità e la fruibilità con forme di mobilità lenta. 	<p>impermeabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> – la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; – il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia. 	
<p>3.a.9. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla presenza di una fitta mosaicatura agraria, in cui si concentrano colture promiscue e coltivazioni arboree di notevole pregio, e dai paesaggi delle crete, alle quote più basse, caratterizzati dai seminativi nudi (latifondo mezzadrile) delimitati negli impluvi da vegetazione arborea o riparia, salvaguardandone le</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.11. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri</p>	<p>3.c.8. 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"> – contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto 	<p>La variante non incide sull'assetto idrogeologico che comporti la trasformazione della maglia agraria.</p>

<p>relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di crinale.</p> <p>3.a.10. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p> <p>3.a.11. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>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"> – 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); – le residue sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; – le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; – gli assetti culturali. <p>3.b.12. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> – le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale); – le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro- ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario. <p>Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; – definire gli interventi di conservazione e 	<p>quanto a forma, dimensioni, orientamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; – non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); – siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti la consuetudine edilizia dei luoghi; – sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio) e paesaggio 	<p>La variante non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale.</p>
---	---	--	---

		<p>miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</p> <ul style="list-style-type: none"> – mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale di interesse storico) in particolare in ambito collinare anche in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti; – mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; – incentivare il mantenimento delle colture tradizionali; – introdurre, per gli impianti specializzati, cesure, anche tramite elementi vegetali non colturali, e un orientamento dei filari capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli; – promuovere l'adozione di pratiche e gestioni agricole che limitino il rimodellamento della configurazione orografica preesistente (livellamenti), nonché l'utilizzo di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi; – favorire, ove la litologia argillosa modella il paesaggio agrario, una gestione delle attività agricole che armonizzi, tramite specifici indirizzi di sviluppo agricolo, le attività legate all'uso del suolo, con la conformazione morfologica esistente e con il sistema-tessitura dei campi tipica dei latifondi mezzadrili; 	<p>agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> – sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni fisiche, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); – nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.10 Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.</p> <p>3.c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; – privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di 	<p>Non sono previsti interventi di nessun tipo nel sistema storico – funzionale.</p> <p>La variante non prevede nuovi edifici rurali.</p>
--	--	---	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un sedere originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - evitare che la monofunionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio. 	<p>sbanramento.</p> <p>3.c.12. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbanramento; - non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.13 Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>La variante urbanistica non prevede nuovi annessi agricoli.</p> <p>La variante non prevede interventi di nessun tipo sulle serre esistenti e i manufatti temporanei.</p>
<p>4. Elementi della percezione</p> <p>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri murati di San Quirico d'Orcia, di Castel Vignoni e dell'aggregato di Vignoni, quali emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la campagna circostante dai centri storici, dalla viabilità principale.</p> <p>4.a.3. Tutelare il fiume Orcia conservando il rapporto con il paesaggio</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fondali, fulcri, con e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la viabilità principale (in particolare dalla strada provinciale del Monte Amiata), e all'interno 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che</p>	<p>La variante urbanistica non incide in maniera negativa sulle visuali sulle viste panoramiche dei centri murati,</p> <p>La variante urbanistica non prevede inserimento di manufatti che interferiscano o limitino le visuali panoramiche.</p> <p>La variante urbanistica non</p>

	<p>circostante.</p> <p>4.a.4. Tutelare il paesaggio notturno della Val d' Orcia, in quanto conserva, per buona parte, basso inquinamento luminoso.</p>	<p>dell'insediamento storico di San Quirico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere e tutelare le linee di crinale principale e secondario, prevedendo adeguati ambiti di rispetto. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e, ove necessario, il recuperare l'integrità visiva della cinta muraria garantendo il mantenimento degli assetti vegetazionali di matrice storica; - escludere la realizzazione di nuovi impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano (green, piazzole, nuove volumetrie, rimodellazione della morfologia dei luoghi, annullamento della maglia agraria e della struttura sulla quale di fonda) sui valori storico- iconografici di questi paesaggi; - valorizzare il fiume Orcia e il paesaggio circostante, quale elemento identitario da non alterare con opere significative e definitive; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte 	<p>comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno della val d' Orcia, ancora caratterizzato per molta parte da basso inquinamento luminoso.</p>	<p>prevede la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.</p> <p>La variante urbanistica non prevede installazioni luminosa in grado di alterare la percezione paesaggistica.</p>
--	--	---	---	---

		<p>all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</p> <ul style="list-style-type: none"> – regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili, al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche e le eccellenze naturalistiche; – contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; – regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; – privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo. 		
--	--	---	--	--