

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
P.R.P. Castello di Casole
 Variante 2022 P.R.P.

Progetto
Castello di Casole s.p.a.

Progettisti
 arch. Riccardo Bartoloni
 arch. Maria Dambrosio
 arch. Riccardo Bertini

Collaborazione
 arch. Tessa Bertini
 pian. Manuela Fontanive

Consulenza agronomica
 Agr. Giacomo Baffetti
 Agr. Francesco Baffetti

Consulenza paesaggistica
 Geol. Francesca Bianchi

A09
 Caratteri Insediativi,
 Invarianti e funzioni

Scala 1:20.000

contenuto invariato
 aprile 2022

LEGENDA

CARATTERI INSEDIATIVI

MORFOTIPO 3

FORMA INSEDIATIVA ORGANIZZATA SULLA SEZIONE DI VALLE

COMPLESSI EDIFICATI DI MONTE

COMPLESSI EDIFICATI DI VALLE

MORFOTIPO 4

FORMA INSEDIATIVA DEI COMPLESSI EDIFICATI ISOLATI

MORFOTIPO 6

FORMA INSEDIATIVA ORGANIZZATA SULLA VIABILITA' DI CRINALE

COMPLESSI EDIFICATI

FORMA INSEDIATIVA A CORONA DELL'AGGREGATO STORICO

COMPLESSI EDIFICATI

MORFOTIPO 16

LINEA DI CRINALE

VIABILITA' DI ACCESSO AL MASSICCIO DI MENSANO

FORMA INSEDIATIVA ORGANIZZATA SU CRINALE

COMPLESSI EDIFICATI COLLEGATI ALLA VIABILITA' E ALL'INSEDIAMENTO DI CRINALE

LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

ALBERGHIERO

RICETTIVO

RESIDENZIALE

SITI AGRICOLI ESISTENTI

SITI DELLE UNITA' TECNICHE ECONOMICHE PROGRAMMATE

**PIT REGIONE TOSCANA - INVARIANTE IV:
 I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI
 AGRO AMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI.
 AGGIORNAMENTO DEI MORFOTIPI DEL PIT**

MORFOTIPI RICONOSCIMENTO AMBITI

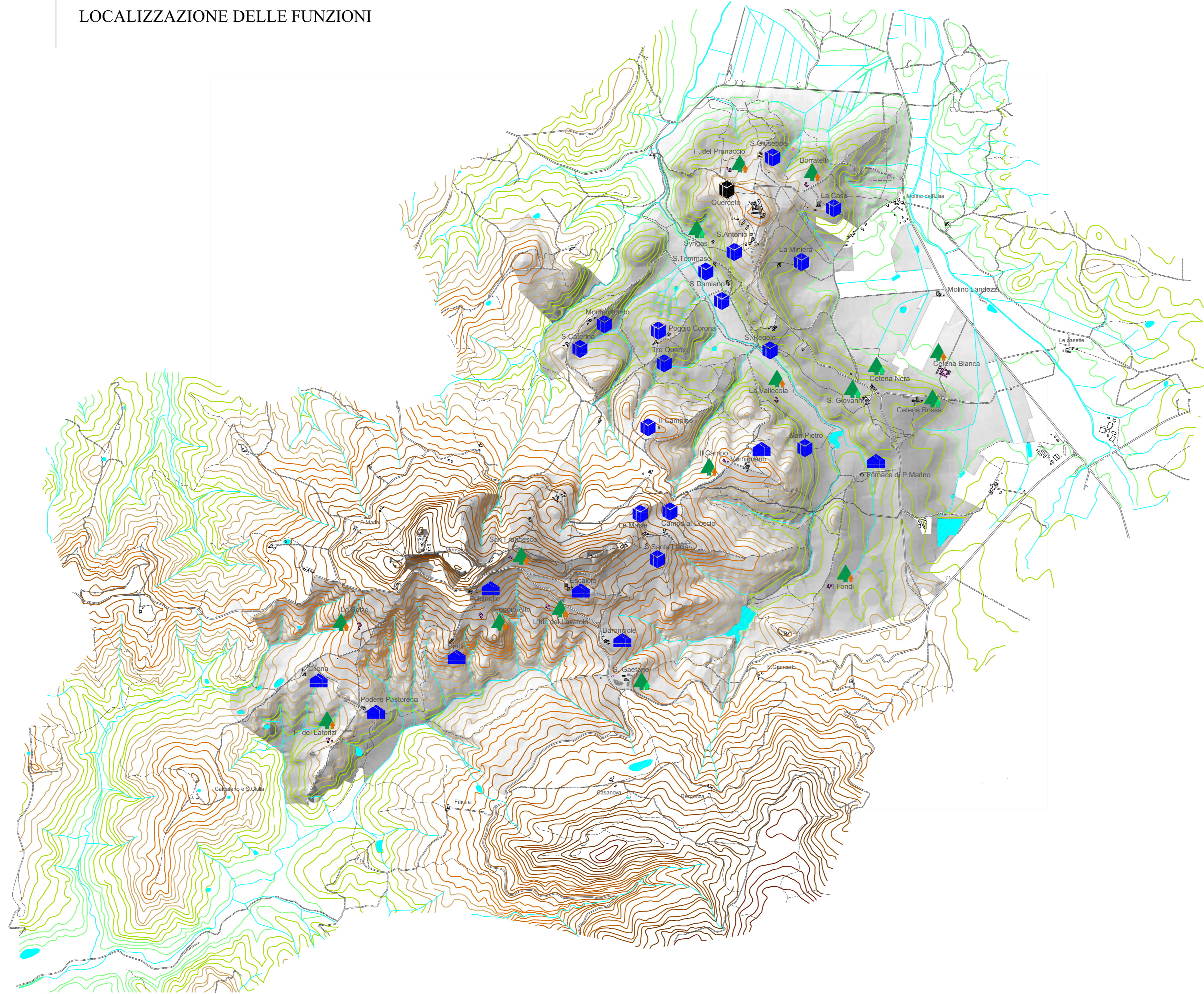
3 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI TENDENTI ALLA RINATURALIZZAZIONE IN CONTESTI MARGINALI, NEL QUALE IL PAESAGGIO MOSTRA I SEGNI DELL'ALLARGAMENTO O DELLA CANCELLAZIONE DELLA MAGLIA AGRARIA PREESISTENTE E DI UN ABBANDONO CULTURALE AVANZATO, CON PRESENZA DI ALBERI SPARSI, VEGETAZIONE ARBUSTIVA E BOSCHAGLIA DI RICOLONIZZAZIONE

4 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI IN AREE A BASSA PRESSIONE INSEDIATIVA, DOVE SUSSISTE ANCORA UN'AGRICOLTURA ANCORA VITALE CARATTERIZZATA DA UNA CONTENUTA SEMPLIFICAZIONE PAESAGGISTICA E DA RIDOTTA DIFFUSIONE INSEDIATIVA ED EROSIONE DELLO SPAZIO RURALE

6 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE, CARATTERIZZATO DA UNA MAGLIA AGRARIA DI DIMENSIONE MEDIO-AMPIA DI SEMPLIFICAZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA, CON INSEDIAMENTI DI RECENTE REALIZZAZIONE

16 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI TENDENTI ALLA 16. MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA, CON FRAMMISTI VIGNETI DI DIMENSIONE VARIABILE, MAGLIA AGRARIA E MEDIO-FITTA E ARTICOLATA E CAMPI DI DIMENSIONE CONTENUTA, CON DIVERSIFICAZIONI SIGNIFICATIVE GRAZIE ALLA PRESENZA DI BOSCO IN FORMAZIONI DI MACCHIA O LINEARI

LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI



E' possibile verificare diverse modalità di stanziamento dell'edificato proprio in relazione ai diversi caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali classificati dal PIT, constatando come sia l'edificato storico che quello di più recente formazione hanno contribuito ad individuare alcune caratteristiche insediative peculiari nel corso dello sviluppo del territorio dell'azienda Castello di Casole.

Il morfotipo 6 dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, individua due criteri insediativi diversi e corrisponde al sistema che si organizza in realtà sullo spartiacque che separa la valle del fiume Elsa da quella del fosso Senna. Il primo è costituito dalla viabilità di crinale che unisce il Castello di Querceto con l'ambito delle Cetene e si sviluppa tra la quota dei 330 e dei 265 m s.l.m. - rappresentate dai terminali del Castello e di Cetena Rossa - con le altre strutture insediative che risultano "appese" alla viabilità dorsale. Il secondo si localizza intorno al Castello di Querceto, e non poteva essere altrimenti vista la caratteristica di emergenza urbanistico-architettonica che gode nell'area, dove sono organizzati una serie di insediamenti che da quello traggono riferimento e qualità insediativa: i casali de La Casa, Case S.Giuseppe, Sant'Antonio, Case Mendini, il previsto insediamento de La Miniera, risultano tutti connessi ed agganciati a corona intorno al complesso castellare, posti in una fascia quotata compresa tra i 270 ed i 310 m s.l.m. In questo secondo sistema insediativo il PMAA colloca una Unità tecnico economica (UTE) con le proprie attrezzature operative e di presidio denominata "Fonte del Prunaccio".

Il morfotipo 3 definito quale morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali, si caratterizza per una relazione impostata tra aggregazioni distribuite lungo la sezione di valle specialmente nella direzione ovest-est, a monte in situazione di poggio o comunque di dominanza e più in basso presso il fosso Senna, in mezza costa o in fondo valle. Sono perciò riconoscibili a monte - tra i 250 ed i 340 m s.l.m. - i complessi di S.Caterina, Monterotondo, Poggio Corona, Tre Querce, Il Campino, Vermignano e S.Isidoro; verso la valle del fosso Senna insistono invece S.Tommaso, S.Damiano, S.Pietro, Poggio Marino e la Fornace di Poggio Marino, i quali occupano una fascia altimetrica compresa tra i 240 ed i 300 m s.l.m.. In tale fascia altimetrica in appartenenza al sistema insediativo definito, il PMAA colloca due UTE dotate di proprie attrezzature operative e di presidio denominate "I Fondi" e "La Vallecola".

Il morfotipo 4 dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa, vede tre soli casali Pietti, Pastorecci e Cilena, questi ultimi due particolarmente isolati, occupare una fascia altimetrica compresa tra i 310 ed i 370 m s.l.m.. Il PMAA individua due UTE da collocarsi nel definito sistema insediativo, denominate "Le Balze" ed "I Laterizi" entrambe dotate di proprie attrezzature operative e di presidio.

Il morfotipo 16 definito come del seminativo e oliveto prevalenti di collina, è caratterizzato dalla presenza del massiccio calcareo di Mensano e quindi da quote altimetriche più alte; anche in questo caso si può riconoscere un specifico criterio insediativo a doppia matrice, costituito da un sistema stanziatosi sul crinale che prosegue verso Mensano al quale appartengono i complessi di Le Macie (400 m s.l.m.), Campo al Doccio (380 m s.l.m.) e S.Lucia (400 m s.l.m.), e da un sistema che si snoda agganciato alla SP n.28 che, salendo in direzione di Mensano, riconosce i complessi di S.Gaetano (364 m s.l.m.), Baronicole (380 m s.l.m.), Escaiole (432 m s.l.m.) e Pulcinello (440 m s.l.m.). All'interno del sistema insediativo - in prossimità della SP n.28 - il PMAA colloca una UTE con le proprie attrezzature operative e di presidio denominata "Iris del lavatoio".

Lo stesso Mensano genera infine - ma siamo all'esterno del territorio dell'azienda Castello di Casole - lo stesso fenomeno insediativo riconosciuto per il Castello di Querceto, soprattutto nell'area del versante nord-ovest del centro.

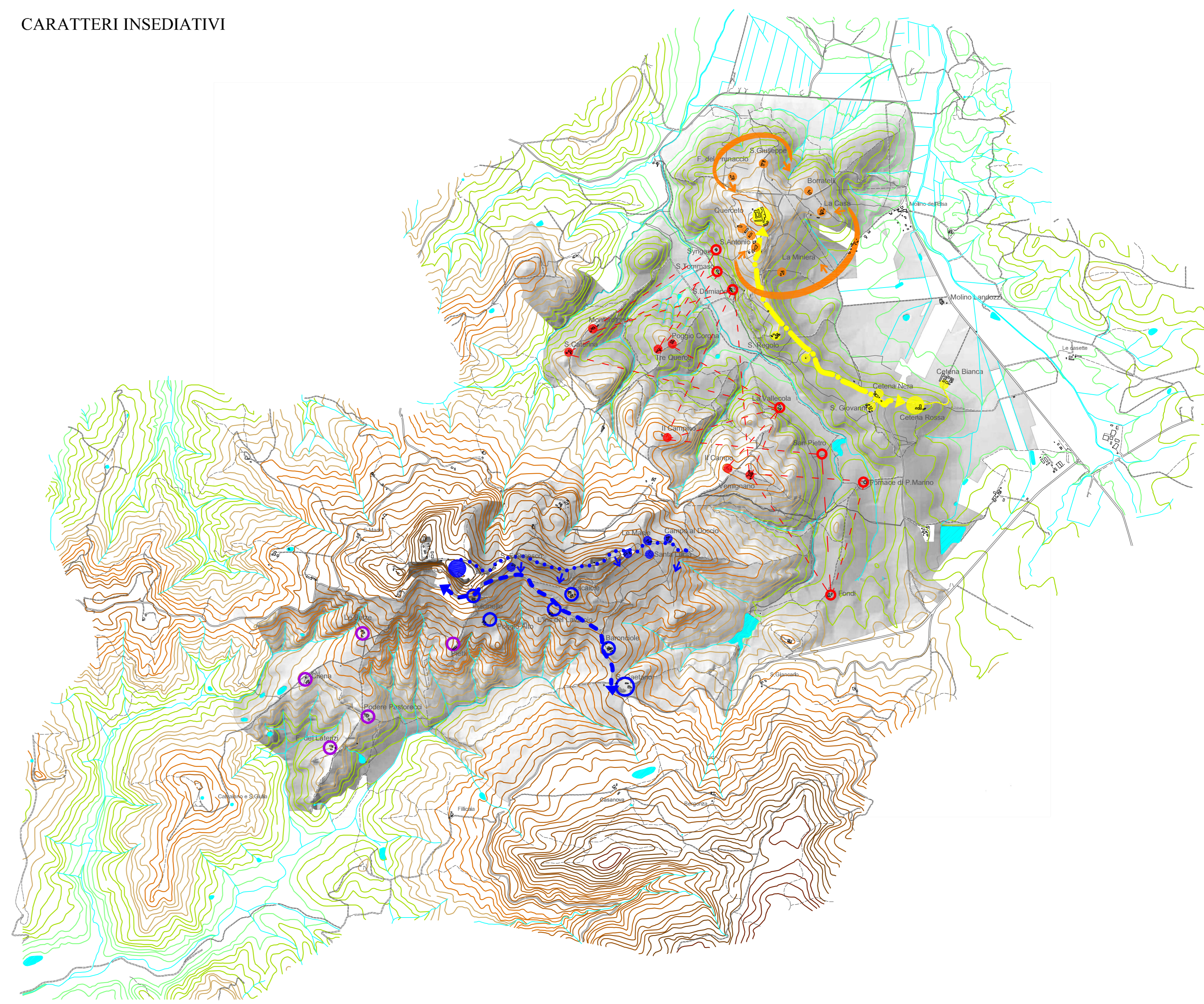
La direttiva 3.5 intende "riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, "è questa è una delle azioni specifiche proposte dal presente piano, che opera attraverso i seguenti criteri:

1. configurazione di una struttura aziendale diversificata per obiettivi e mercati agronomici attraverso l'individuazione di 11 UTE;
2. alcune UTE sono indirizzate a valorizzare le colture agronomiche locali attraverso la ricomposizione del mosaico agrario originario (anni 50') per implementare soprattutto i consumi interni al collegato complesso sistema turistico-ricettivo-residenziale;
3. altre UTE introducono colture innovative in coerenza con le linee guida ed i mercati individuati dagli studi ministeriali di settore;
4. ulteriori UTE ricostruiscono grazie alle presistenze i ruoli di presidio rurale del territorio aziendale;
5. l'eliminazione della concentrazione dei nuovi volumi previsti dal PMAA vigente al fine di ridurre la formazione di criticità paesaggistiche.

Con tutto ciò rispondendo anche alla direttiva 3.8, sul perseguimento della migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica evitando i "fuori scala" e le interferenze visive con le linee di crinale.

Riguardo alla direttiva 3.9 sul "potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari", non si può che riconoscere che questa è una caratteristica primaria per un sistema turistico-ricettivo diffuso e diversificato quale quello dell'azienda Castello di Casole.

CARATTERI INSEDIATIVI



**AGGIORNAMENTO DEI MORFOTIPI DEL PIT
 CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

