

Estratto del rilievo fotografico

Allegato fotografico



Punto 5



Punto 6



Punto 7



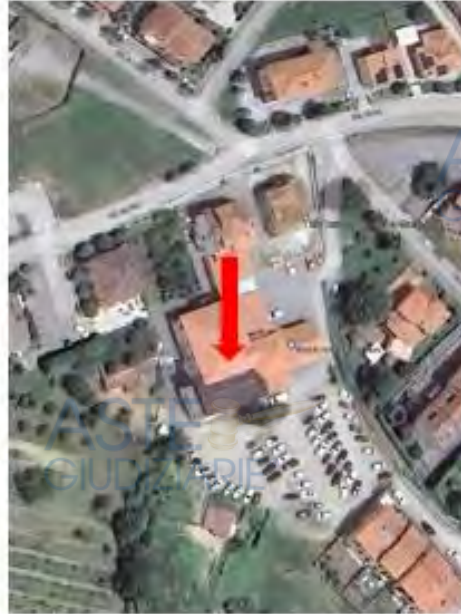
Punto 8



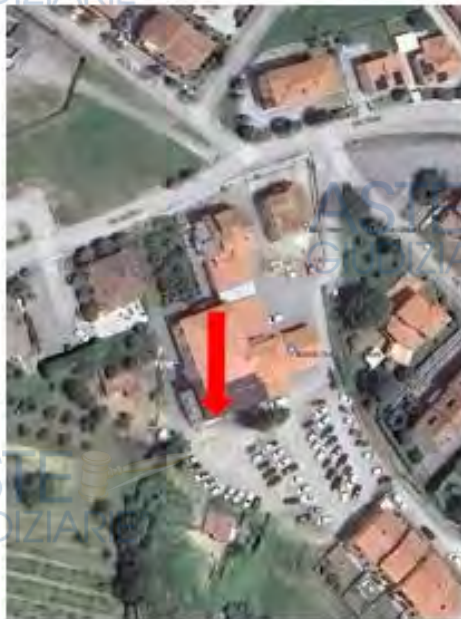
Punto 9



Punto A



Punto B



Estratto degli elaborati progettuali

Tavola 2 –Planimetria generale con destinazione d'uso delle aree ed indicazione dei punti in cui sono state effettuate le misure

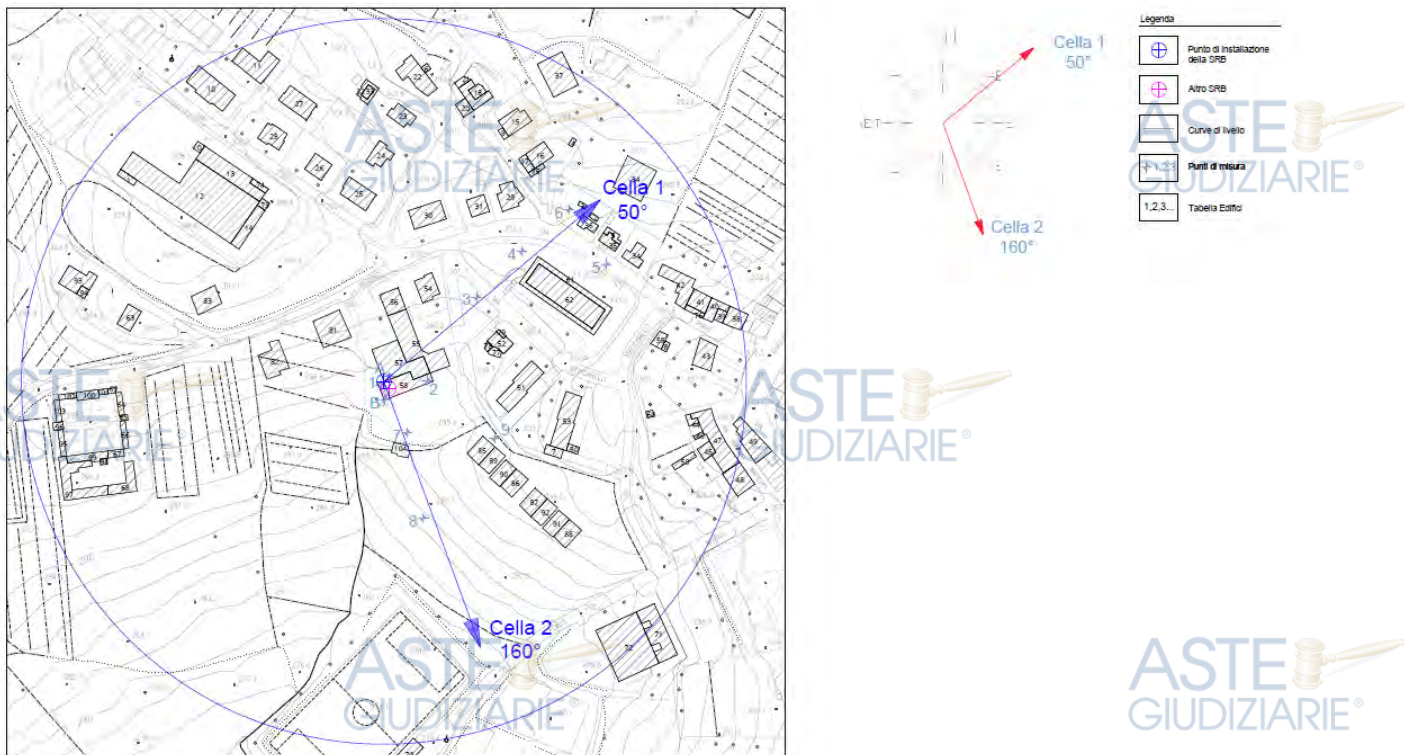


Tavola 3 –Planimetria generale con destinazione d'uso delle aree ed indicazione dei punti in cui sono state effettuate le misure

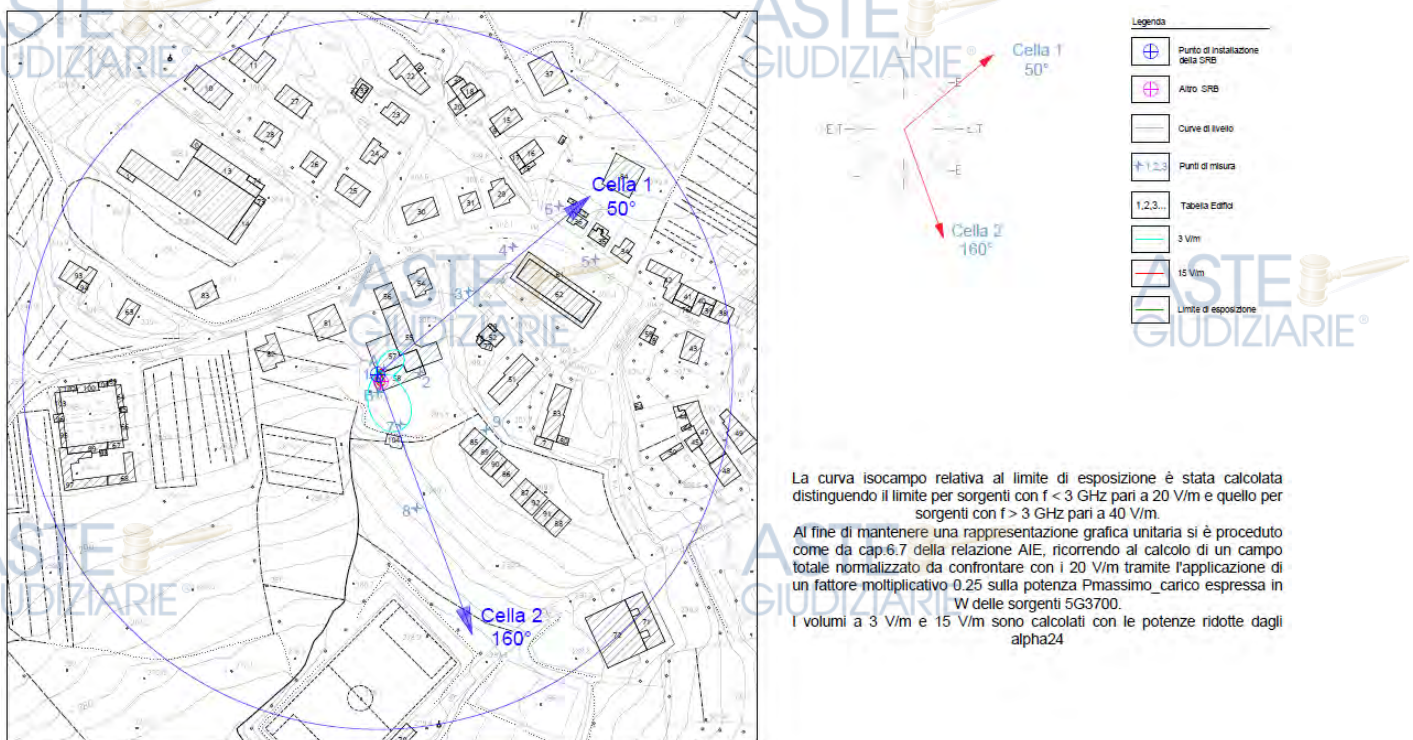
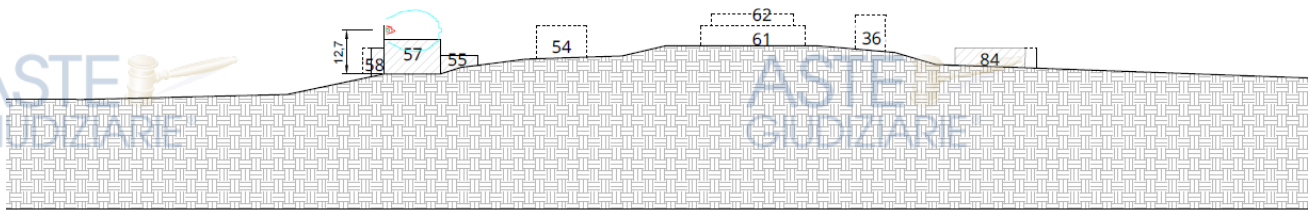
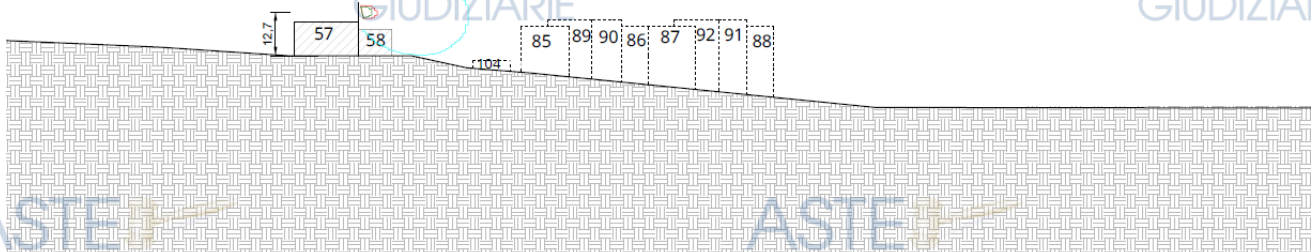


Tavola 4 – SEZIONE CON LOBO 3, 15 e "Limite di esposizione" V/m CELLA 1 - DIREZIONE 40°



Quota centro elettrico delle antenne legacy da terra: 12.70 m

Tavola 5 – SEZIONE CON LOBO A 3, 15 e "Limite di esposizione" V/m CELLA 2 - DIREZIONE 130°



Quota centro elettrico delle antenne legacy da terra: 12.70 m

Estratto della Normativa Edilizia vigente sull'area

Premessa

Con delibera di Giunta Comunale n. 101 del 23.07.2020 è stato dato avvio al procedimento teso alla redazione del piano operativo intercomunale, dei Comuni associati di Lucignano e Marciano della Chiana.

In data 6 marzo 2023 si è tenuta la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 tra i Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo al fine di esaminare 14 proposte di previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato. I lavori della conferenza sono proseguiti anche in data 05/04/2023. Per la Regione Toscana è stato presente Stefano Baccelli, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione.

La Conferenza dei Sindaci nella seduta 11/12/2023 ha approvato la proposta di adozione del Piano Operativo Intercomunale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana ed ha disposto l'invio ai rispettivi Consigli Comunali per la sua deliberazione;

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Lucignano n. 34 del 16.12.2023 e la Deliberazione del Consiglio Comunale di Marciano della Chiana n. 47 del 16.12.2023, è stato adottato il Piano Operativo Intercomunale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, ed il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 10/2010.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Lucignano n. 47 del 15.11.2024 e del Consiglio Comunale di Marciano della Chiana n. 43 del 18.11.2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Operativo sono pervenute n. 85 osservazioni, di cui: - n. 79 osservazioni al Piano Operativo Intercomunale adottato; - n. 5 osservazioni al Procedimento di VAS di cui alla L.R. 10/2010; - n. 1 osservazione/contributo relativo al DPGR 5/R 2024. Successivamente, n. 3 osservazioni di queste sono state ritirate su istanza dei richiedenti.

N. 27 osservazioni sono relative al territorio comunale di Lucignano, n.45 osservazioni sono relative al territorio comunale di Marciano e n.13 osservazioni sono relative al territorio intercomunale.

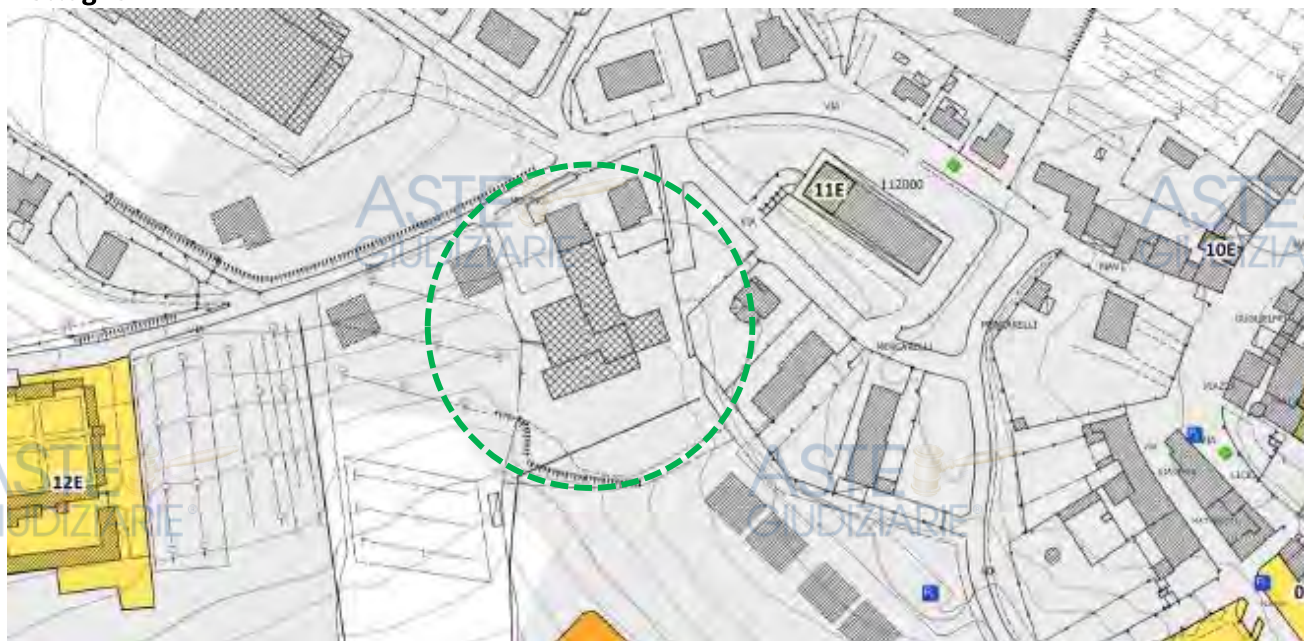
Le n.82 osservazioni (al netto delle 3 ritirate), per complessivi n.89 quesiti, in quanto l'osservazione pervenuta da parte di Regione Toscana si articola in n.8 punti, sono state analizzate, sintetizzate, valutate e tecnicamente commentate nel file denominato Doc.01 Elaborato controdeduzioni e i relativi due allegati (All.01- Controdeduzioni Enti e All.02 Documentazione Usi Civici).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Lucignano n. 14 del 14.04.2025 e Deliberazione del Consiglio Comunale di Marciano della Chiana n. 20 del 14.04.2025, è stato approvato il Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana ai sensi del combinato disposto fra l'art. 19, l'art. 23 e l'art. 23 bis della L. R. n. 65/2014.

L' avviso relativo all'approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.T. il 18.06.2025.

Allegato B “Tavole di sintesi del grado di accessibilità”

Dettaglio



Legenda

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004)

 Beni con procedimento di dichiarazione concluso

Codice	Denominazione
282-1970	Zona adiacente alla Fortezza Medicea, nel comune di Lucignano.
267-1961	Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).
50-1969	Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo.

Aree tutelate per legge (art.142 D.Lgs 42/2004)

 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.
(D.Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)

 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.
(D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. c)

 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. (D.Lgs 42/2004, art.142 comma 1, lett. g, Agg. DCR 93/2018)

 Le zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. m)

Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei Beni Paesaggistici

AR11 - Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004

 Beni architettonici tutelati

Numero	Denominazione
01	Castello del Caccione
02	Area di rispetto della Fortezza Medicea
03	Fortezza Medicea
04	Castello Grifone, ora Palazzo Mariani
05	Rocca di Casero
06	Oratorio del Corpus Domini
07	Complesso conventuale dei Frati Cappuccini
08	Casa colonica di San Savino
09	Rocca e torre di Marciano della Chiana
10	Area di rispetto al complesso Chiesa SS Andrea e Stefano e Rocca di Marciano
11	Chiesa di San Bartolomeo a Badicorte
12	Oratorio di Santa Maria delle Grazie

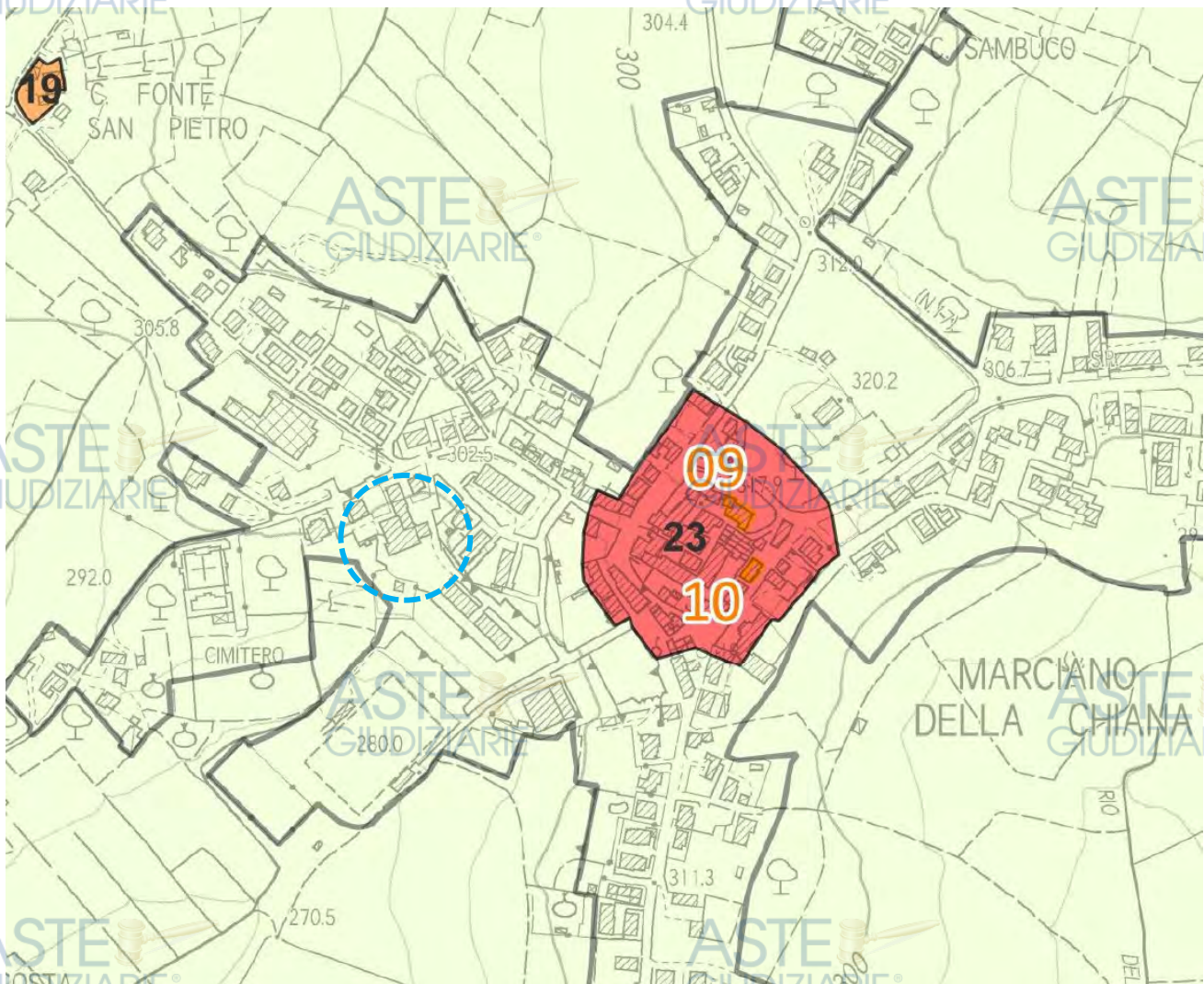
Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004

 Beni archeologici tutelati

Numero	Denominazione
13	Podere Cantine

[illegible]

Dettaglio



Legenda

-  Confini comunali
-  Confini comuni limitrofi
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

Grado di potenziale e rischio archeologico:

-  Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note
-  Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio
-  Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento
-  Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione
-  Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie ecc.

**Piano Operativo Intercomunale di Lucignano e Marciano Della Chiana.
Tavola Cpa "La Città Pubblica"**



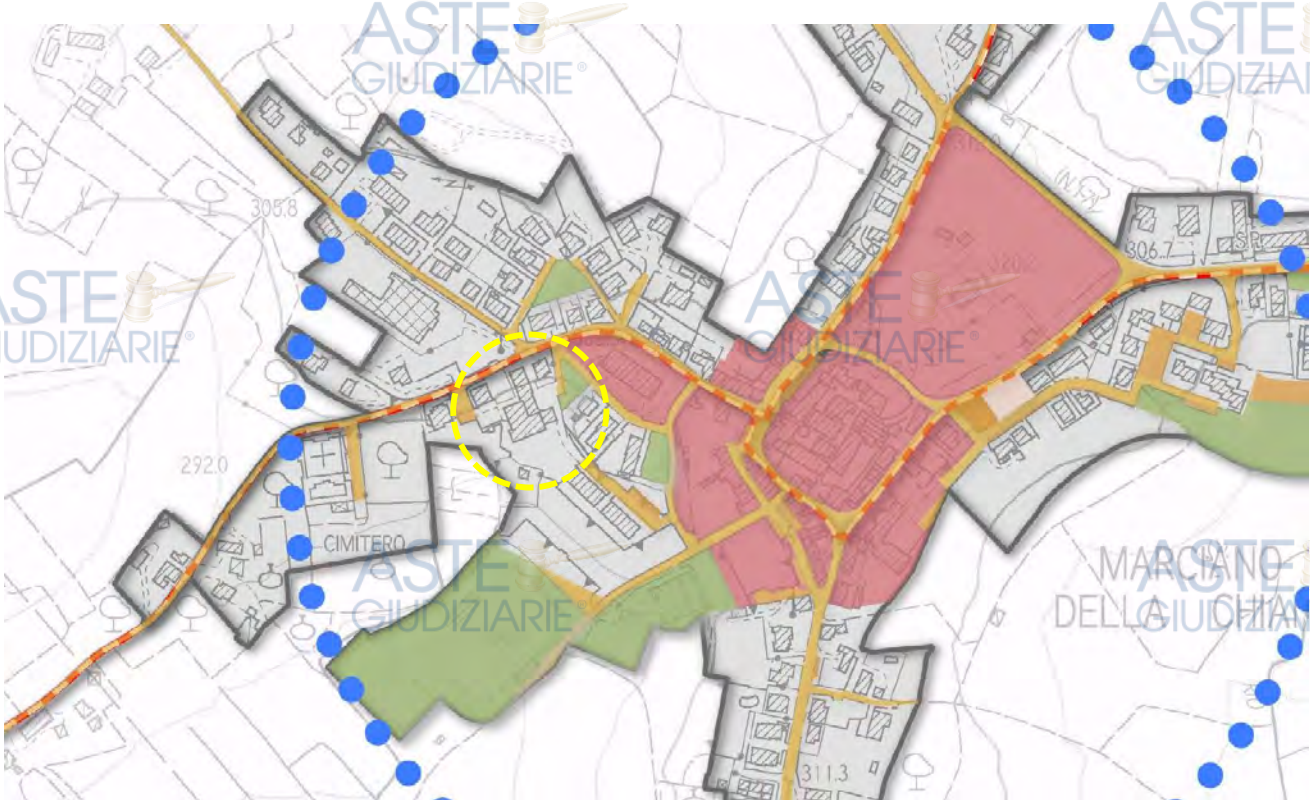
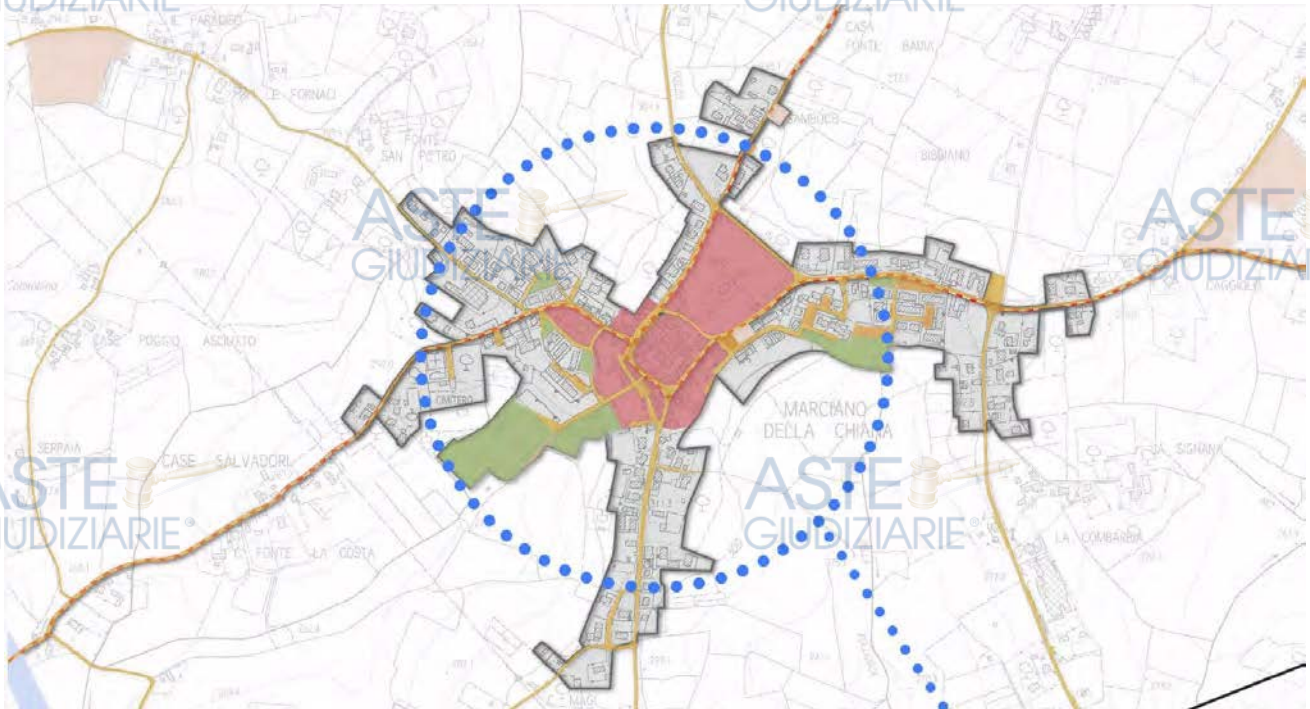
dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52, 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233

mail: alessandro@stocchi.eu - Pec: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

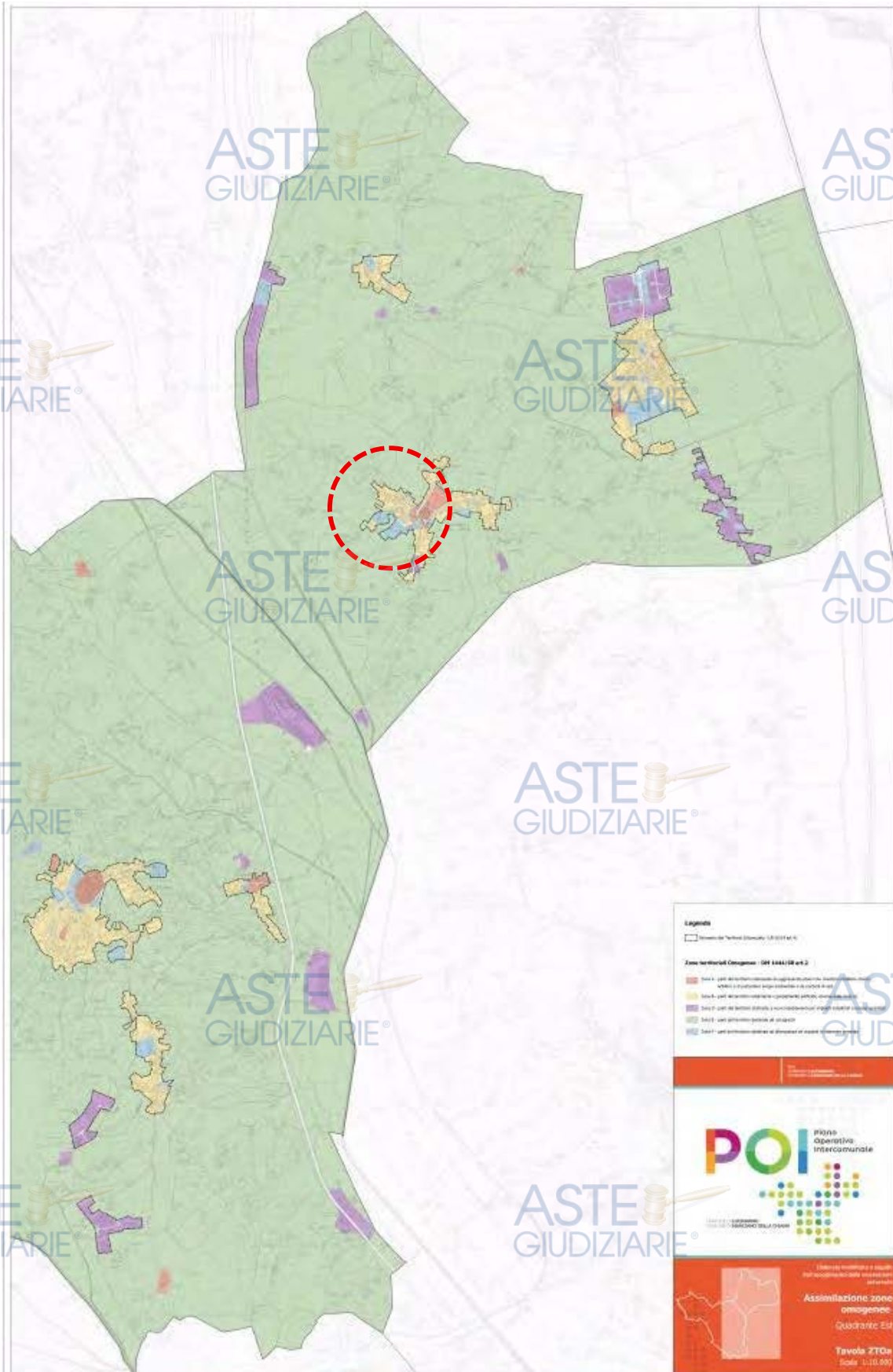
Dettagli



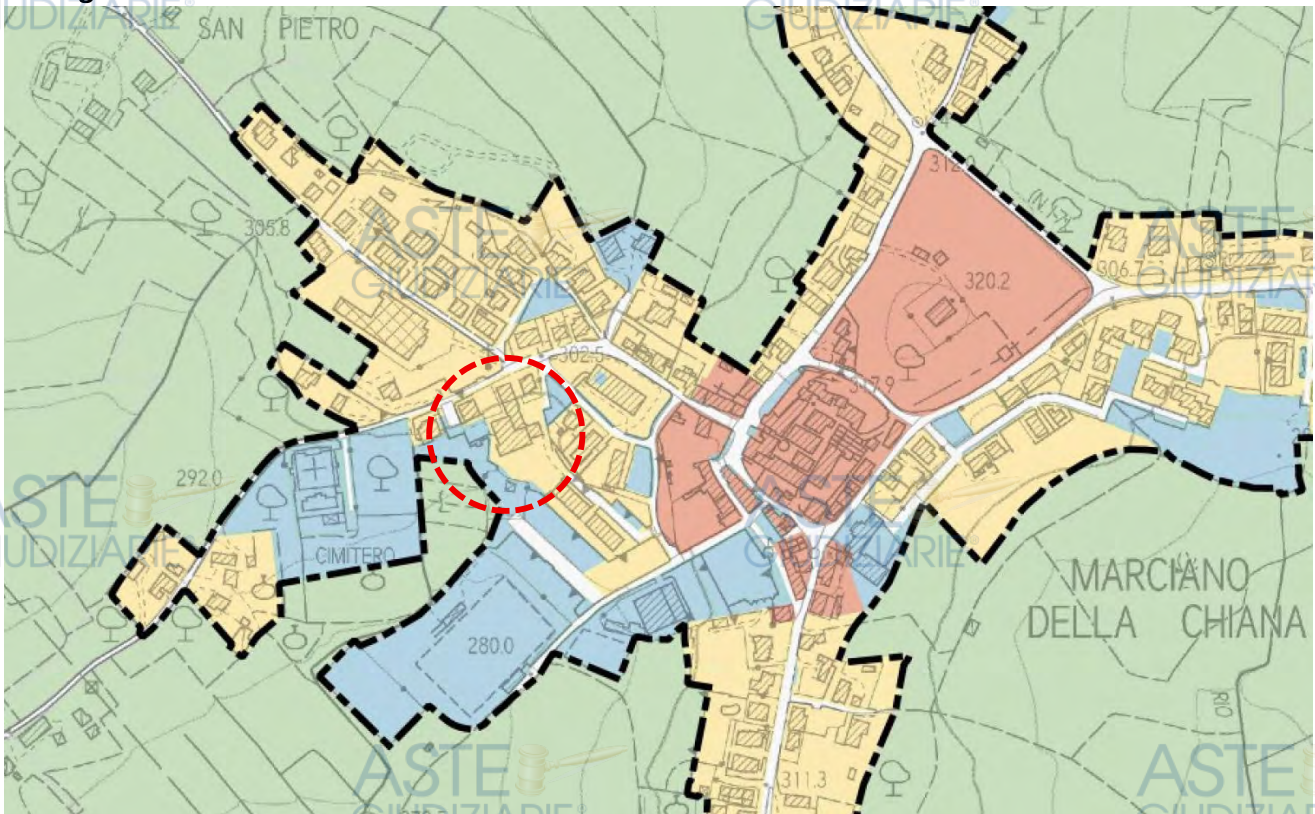
Legenda

Città pubblica	Interventi per la città pubblica	Percorso ciclopeditonale
Viabilità di connessione	Viabilità e parcheggi	Corridoi ecologici

**Piano Operativo Intercomunale di Lucignano e Marciano Della Chiana.
Tavola ZTOa "Assimilazione zone omogenee, quadrante est"**



Dettaglio



Legenda

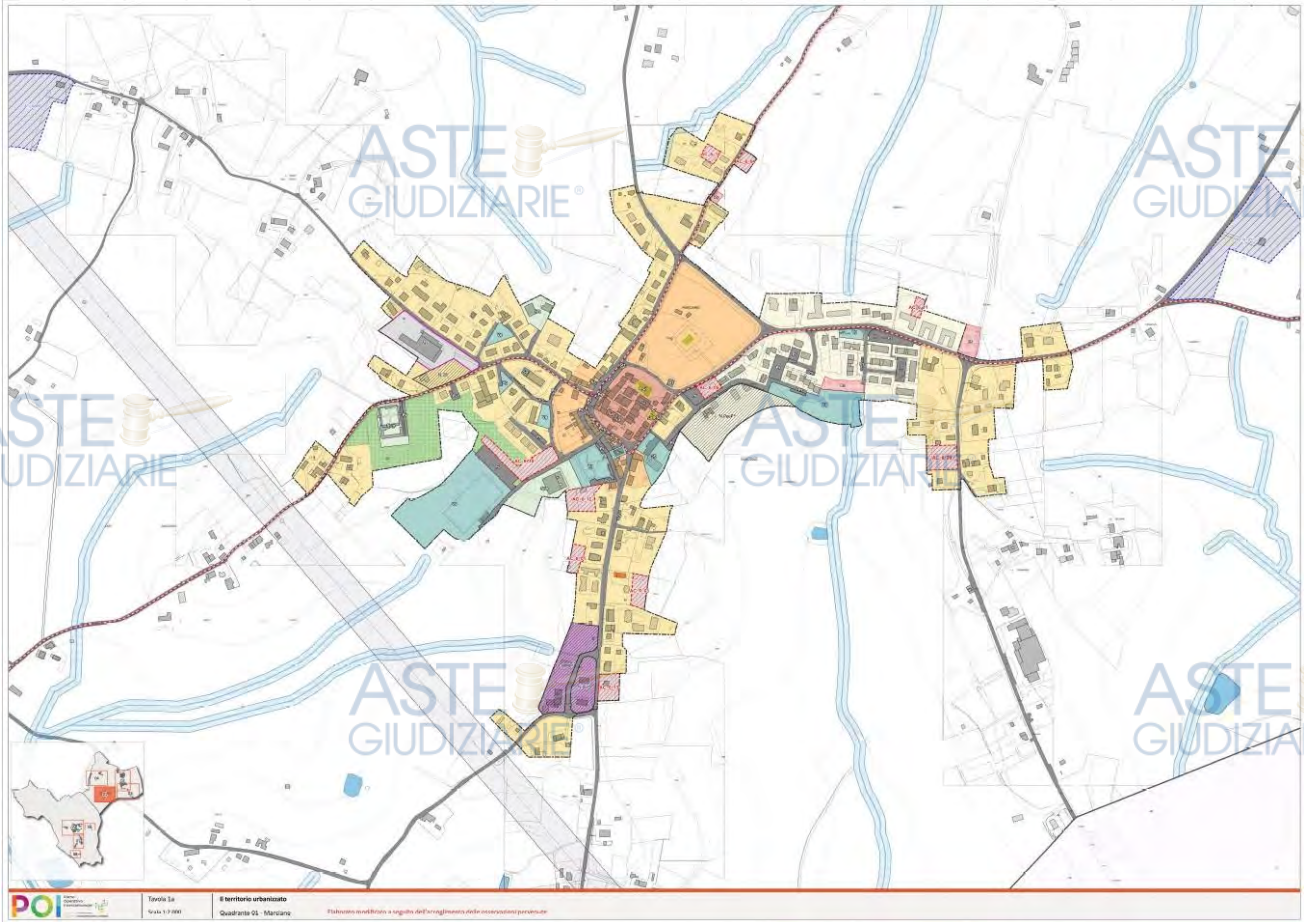
Legenda

 Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/14 art.4)

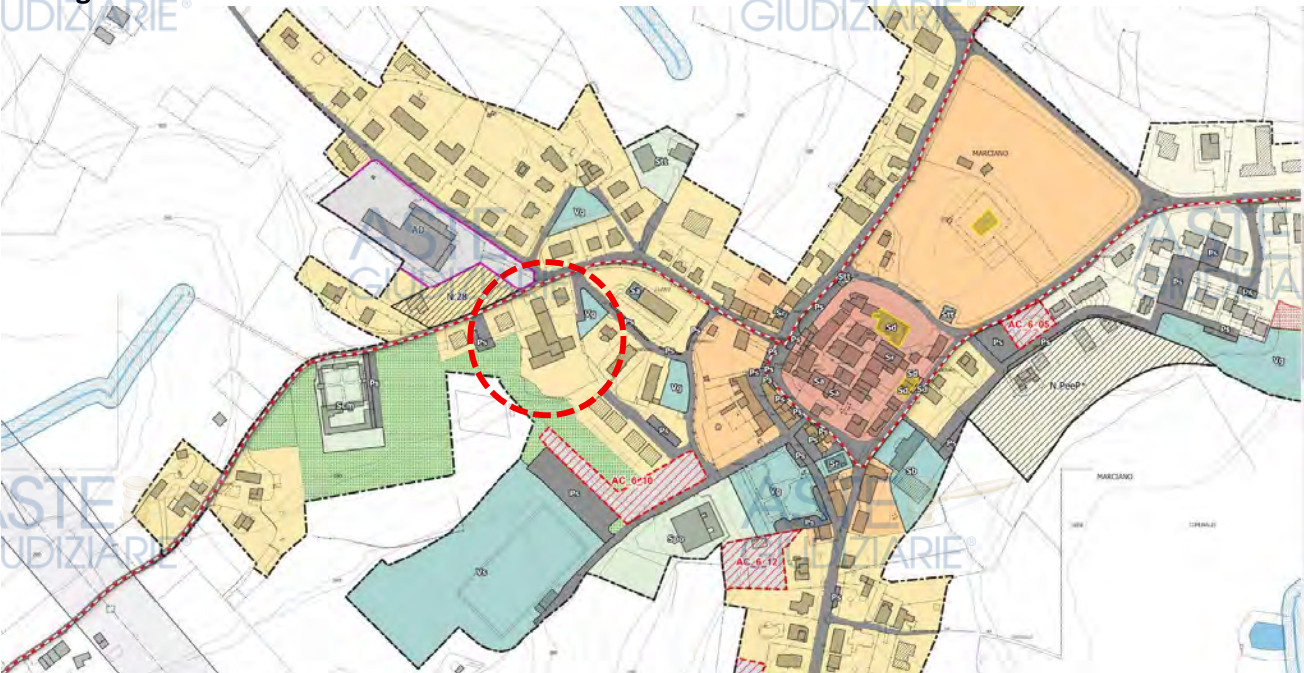
Zone territoriali Omogenee - DM 1444/68 art.2

-  Zona A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi
-  Zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)
-  Zona D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
-  Zona E - parti del territorio destinate ad usi agricoli
-  Zona F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

**Piano Operativo Intercomunale di Lucignano e Marciano Della Chiana.
Tavola 1a II "Il territorio urbanizzato, quadrante 01 Marciano"**



Dettaglio



Legenda

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Sistema insediativo

Classi di valore degli edifici esistenti - Art.29



Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali - Art.30



Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico - Art.31



Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare - Art.32

Sistema della Residenza - Art.42

R1.1 - Città antica - Art.43



R1.2 - Ambiti storicizzati - Art.44



R2 - Espansioni recenti - Art.45



R3 - Città pianificata - Art.46

Sistema dei Luoghi Centrali - Art.39



L1 - Città pubblica - Art.40



L2 - Attrezzature e impianti tecnologici - Art.41

Sistema della Produzione - Art.47



P1 - Caposaldo della produzione - Art.48



P2 - Ambito produttivo artigianale e commerciale - Art.49



P3 - Ambito misto - Art.50



P3.1 - Sottoambito - Art.50



Piano Operativo Intercomunale di Lucignano e Marciano Della Chiana.

Doc. 02 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Estratto Art. 45, R2, Espansioni recenti:

Art. 45 Sottosistema R2 – Espansioni recenti

1. Il sottosistema **R2** è costituito da brani di territorio urbanizzato, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, sviluppatasi a partire dalla metà del secolo scorso che costituiscono parte della città consolidata.
 2. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita dei capoluoghi e che includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.
- Tali tessuti si distinguono per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra ed al primo piano degli edifici.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **R2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:
 - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
 - attività di servizio alla persona **la**;
 - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
 - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
 - gli interventi pertinenziali;
 - interventi di addizione volumetrica “una tantum” fino al 30% della superficie edificata (**SE**) esistente, anche realizzabili con più interventi consequenziali.

Laddove tale addizione non raggiunga il minimo di 40 mq di SE, tale incremento è comunque sempre ammesso per ogni unità abitativa a destinazione residenziale, esistente alla data di adozione del presente POi, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 11 per la creazione di una ulteriore nuova unità.

In caso di edifici con più unità immobiliari, l'intervento deve essere accompagnato da un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrecimento, con il manufatto originario.

 - sostituzione edilizia con contestuale incremento del 20% della superficie edificata (**SE**) esistente se comportante il cambio di destinazione d'uso, del 35% della SE in caso di mantenimento della destinazione attuale; ferme restando le limitazioni di cui all'art. 11.
 - realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato.

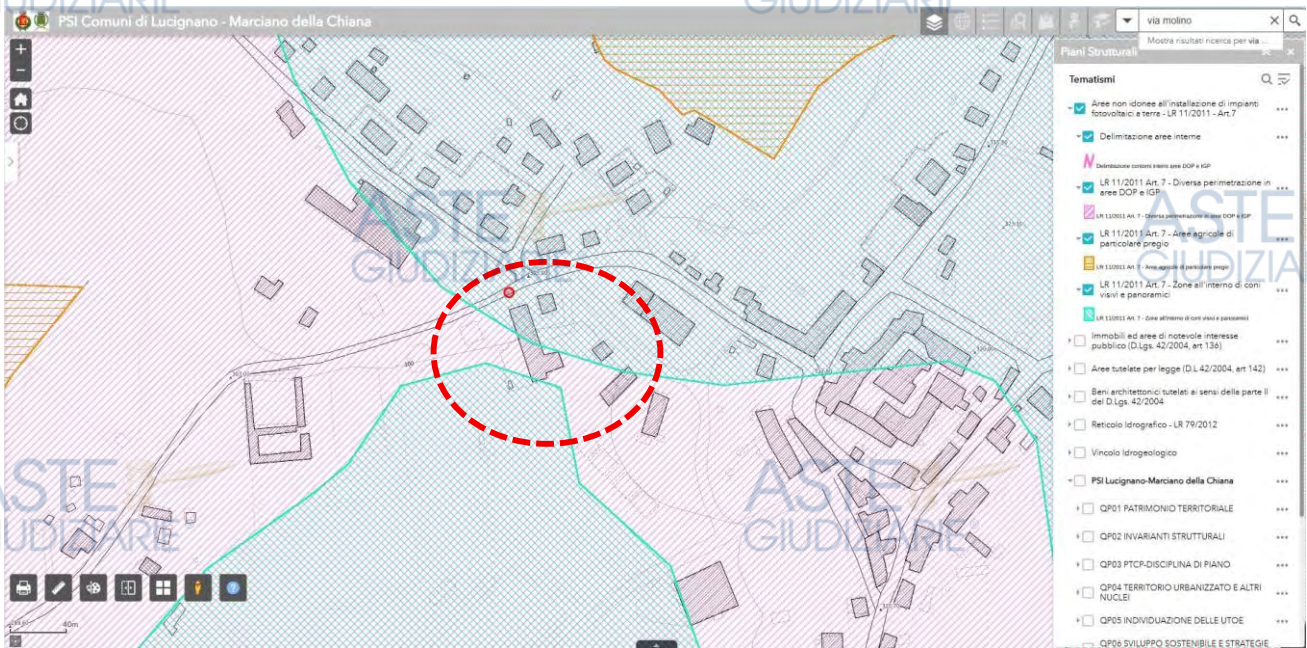
Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,60
Altezza massima (H max)	7,50 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml ⁽²⁾

(1) È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

(2). I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68.

Piano Strutturale Intercomunale, “Aree non idonee all’installazione di impianti fotovoltaici”

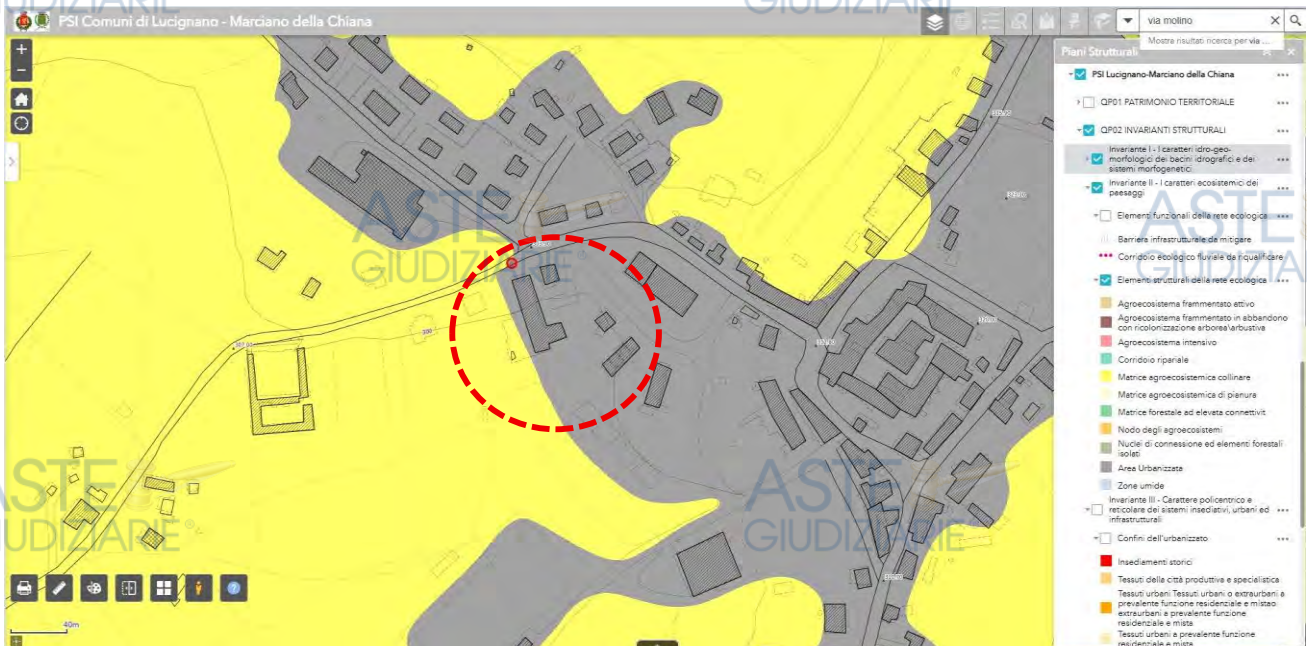


Estratto della Legenda

Tematismi

- ☒ Aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra - LR 11/2011 - Art.7
- ☒ Delimitazione aree interne
- ☐ Delimitazione contorni interni aree DOP e IGP
- ☒ LR 11/2011 Art. 7 - Diversa perimetrazione in aree DOP e IGP
- ☐ LR 11/2011 Art. 7 - Diversa perimetrazione in aree DOP e IGP
- ☒ LR 11/2011 Art. 7 - Aree agricole di particolare pregio
- ☐ LR 11/2011 Art. 7 - Aree agricole di particolare pregio
- ☒ LR 11/2011 Art. 7 - Zone all'interno di coni visivi e panoramici
- ☐ LR 11/2011 Art. 7 - Zone all'interno di coni visivi e panoramici

Piano Strutturale Intercomunale, “Elementi strutturali della rete ecologica”



Estratto della Legenda

- ☒ PSI Lucignano-Marciano della Chiana ...
- ☐ QP01 PATRIMONIO TERRITORIALE ...
- ☒ QP02 INVARIANTI STRUTTURALI ...
- ☒ Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici ...
- ☒ Invariante II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi ...
- ☐ Elementi funzionali della rete ecologica ...
- Barriera infrastrutturale da mitigare
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- ☒ Elementi strutturali della rete ecologica ...
- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Corridoio ripariale
- Matrice agroecosistemica collinare
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice forestale ad elevata connettività
- Nodo degli agroecosistemi
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Area Urbanizzata
- Zone umide

Estratto Normativa PSI, Art.16

Perimetrazione del territorio urbanizzato e centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza

1. Il PSI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 92, comma 3, lett. b) della L.R. 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto disposto dall'art. 4 della medesima Legge.
2. Il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della stessa L.R. 65/2014, è costituito dai centri e dai nuclei storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature ed i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
3. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
4. Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT/PPR tenendo conto delle specifiche "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del

dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52, 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233

mail: alessandro@stocchi.eu - Pec: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

territorio urbanizzato alla scala comunale” di cui all’Abaco dell’invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”.

5. Il Perimetro del territorio urbanizzato trova identificazione e corrispondenza cartografica negli elaborati progettuali, tav. QP04. In tale Perimetro sono incluse le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.

6. Il perimetro del territorio urbanizzato può variare in ordine agli interventi di rigenerazione urbana nei limiti consentiti dalla normativa vigente ovvero può subire delle mere rettifiche materiali in ordine ad aggiornamenti cartografici dovuti al passaggio di scala tra PSI e Piano Operativo.

7. La perimetrazione del territorio urbanizzato non determina l’identificazione di aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili ed ogni intervento esterno a tale perimetro è limitato nel rispetto dei dispositivi di cui all’articolo 25 comma 2 della L.R. 65/2014. In tal senso, il PSI recepisce quanto emerso dalla conferenza di Copianificazione, integrativa dell’avvio del procedimento del 23.10.2018, e dispone che tale potenzialità sia da definirsi in continuità alle aree produttive esistenti, demandando al P.O. l’eventuale previsione di nuovo impegno di suolo all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

8. Il PTU è il limite entro cui si possono eventualmente e generalmente individuare e localizzare, in sede di Piano Operativo, le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato.

9. Il PSI demanda al Piano Operativo la possibilità di individuare specifiche dotazioni di standard urbanistici da localizzarsi in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato qualora esse non risultino altrimenti reperibili al suo interno.

10. La presenza del territorio urbanizzato è riscontrabile in tutte le U.T.O.E. del PSI con esclusione della U.T.O.E. n. 5 il Calcione, l’analisi del territorio urbanizzato è stata concepita in relazione ai tessuti urbani maggioritari riscontrati sul territorio.

11. Il PSI individua con la Tavola QP04 quanto previsto dagli articoli 65 e 66 della L.R. 65/2014, cioè i nuclei rurali e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici presenti in territorio rurale. Il PSI demanda al P.O. di definire, attraverso specifica schedatura gli interventi attuabili sugli edifici, sulle aree di pertinenza, e nella fascia di tutela.

12. Il PSI individua nella tavola QP06 gli edifici di impianto storico presenti al catasto lorenese in territorio rurale ai sensi dell’articolo 64 della L.R. 65/2014. Il PSI demanda al P.O. di provvedere alla ricognizione e classificazione degli edifici di valore storico-testimoniale presenti sul territorio, nonché di definire la specifica disciplina edilizia a cui sottoporli.

13. Il PSI individua altresì in apposita cartografia (Tav. QP04) gli altri nuclei di cui all’art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014. Il PSI demanda al P.O. di redigere specifiche norme volte al mantenimento degli insediamenti produttivo/artigianali, commerciali, terziario e servizi esistenti in territorio rurale, dettando limitazioni alla riconversione e norme per il recupero e la riqualificazione nel contesto.

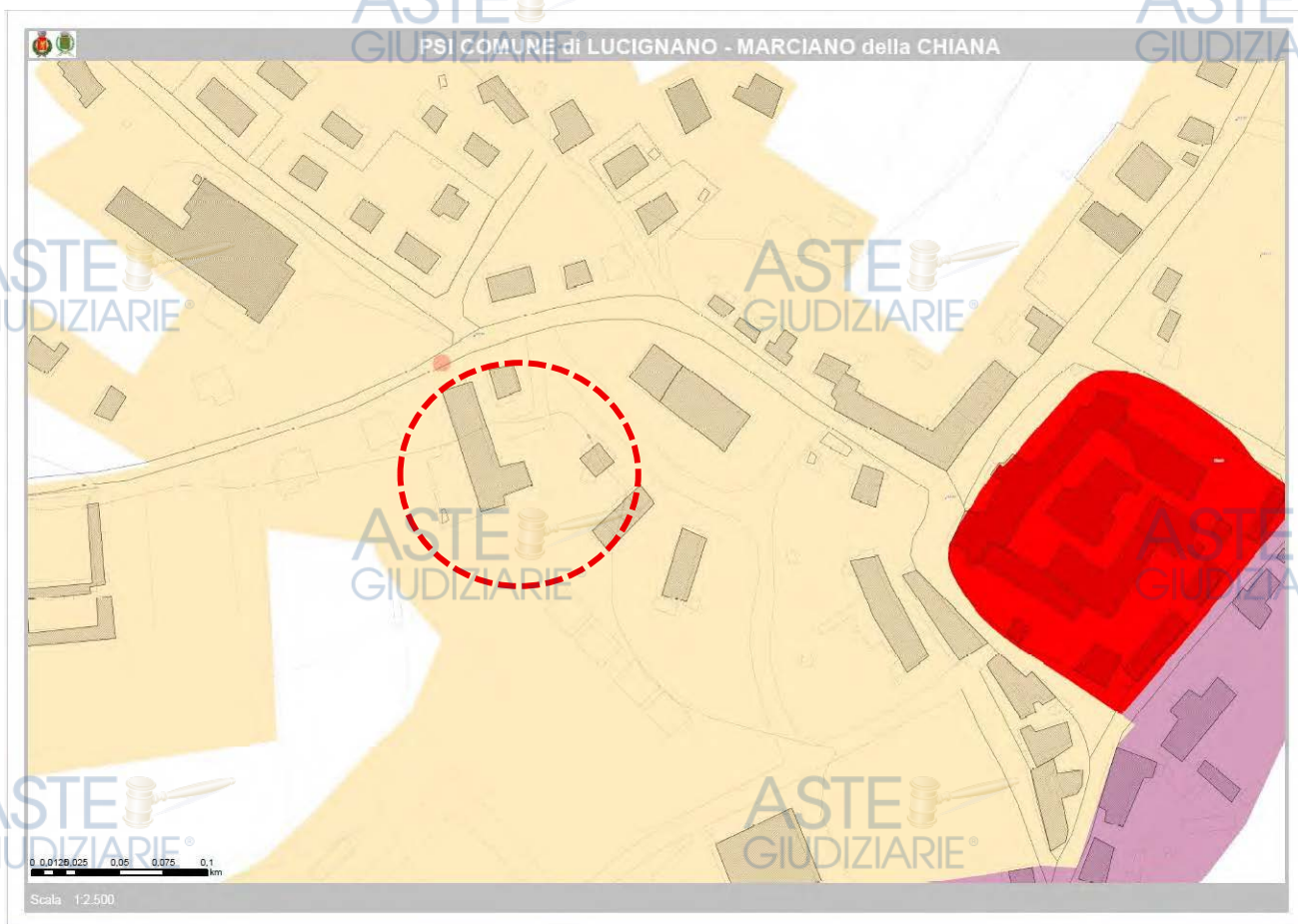
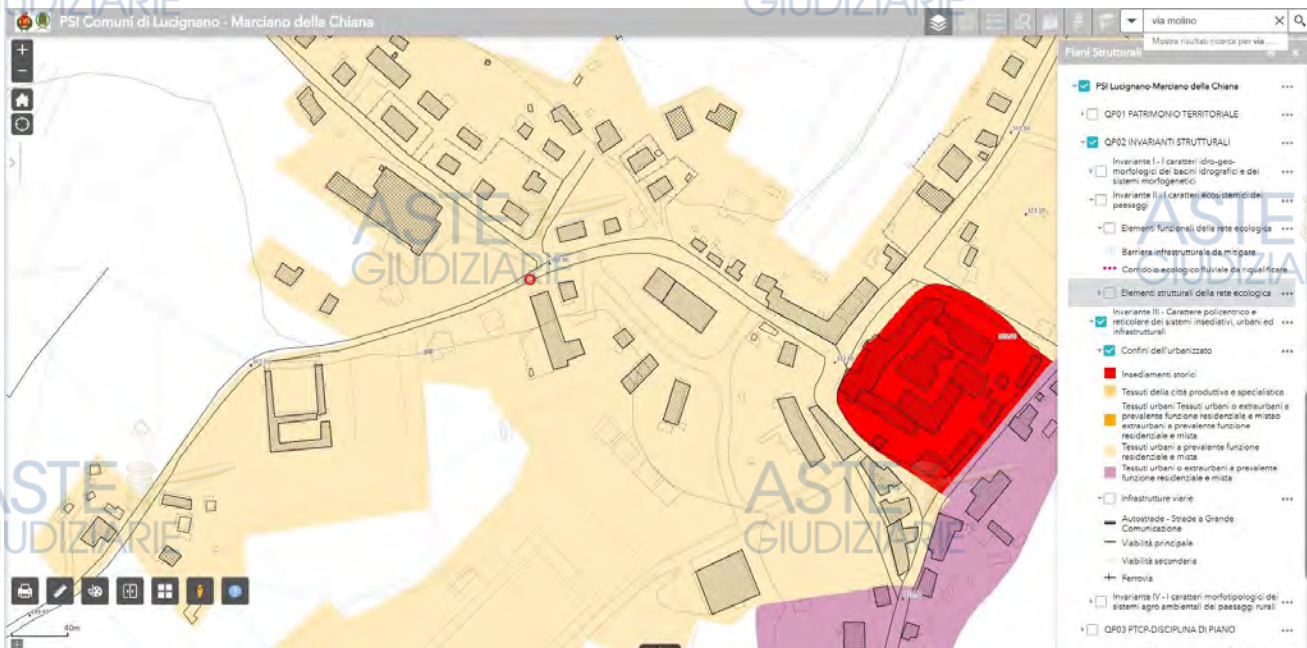
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Strutturale Intercomunale, “Confini dell’urbanizzato”



Estratto della Legenda



Estratto Normativa PSI, Art.13

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

1. 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 morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali.

2. La Scheda di Ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana definisce tale impianto il Morfotipo Insediativo Urbano Policentrico delle Grandi Piane Alluvionali ovvero un *"sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono"* ed investe un territorio che ad ampio spettro si estende da Arezzo a Nord, fino al comune di San Casciano dei Bagni a Sud.

Trattasi di un territorio vasto con specifiche peculiarità ed articolazioni territoriali aventi come riferimento il bacino alluvionale della Val di Chiana che data la sua morfologia, si è prestato ad accogliere al suo interno infrastrutture di mobilità sin dall'epoca romana, l'attuale Via Cassia, mantenendo in epoca moderna tale vocazione, data la presenza della rete ferroviaria tra Firenze e Roma, della rete ferroviaria di Alta Velocità, dell'Autostrada del Sole Milano-Napoli (direzione Nord-Sud), della Superstrada "due Mari" (direzione Est-Ovest), reti ferroviari minori (Arezzo - Sinalunga, Sinalunga - Siena).

Infrastrutture importanti che segnano, a volte disegnano o ridisegnano, il paesaggio e con le quali entrano in relazione i centri abitati che si trovano a loro prospicienti.

3. Il sistema policentrico definito dal PIT-PPR individua il capoluogo provinciale Arezzo quale elemento matrice al quale si connettono:

- un sistema ravvicinato di piccoli e medi borghi a sviluppo lineare che si sviluppano, a partire dal capoluogo planiziale, lungo il corridoio infrastrutturale costituito dalla viabilità di impianto storico, dalla ferrovia e dal fiume (c. Sistema lineare di centri di pianura).
- un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione (d. Sistema policentrico a maglia della piana centuriata);
- un sistema di ville sub urbane e di borghi rurali pedecollinari e di medio versante che si attestano sull'anfiteatro collinare che cinge le città planiziali, lungo la viabilità pedecollinare di impianto storico (a1. Sistema a pettine delle ville sub-urbane).

In tali connessioni riscontrabili nel territorio del PSI ritroviamo i valori espressi dal PIT, data la presenza di due centri storici di alto valore paesaggistico e storico culturale ai quali fanno capo una viabilità radiale storicizzata. Intorno ad essi ha preso forma la maglia della centuriazione della piana, costituita dalla rete di regimazione delle acque su cui si sono sviluppati: i piccoli centri urbani e nuclei rurali storici, con il loro patrimonio di edifici, annessi e pertinenze rurali, e la rete viaria che ricalca la centuriazione.

Questo sistema di organizzazione del territorio agrario della piana risulta ancora in parte riconoscibile tanto nel territorio di Lucignano (versante Occidentale) nella piana tra Lucignano e Marciano e nel versante orientale del PSI.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche dei morfotipi insediativi che la identificano. Il PSI persegue tale obiettivo sulla base delle indicazioni contenute nel comma 2 dell'art. 9 della Disciplina del della Disciplina del PIT/PPR.

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Nei territori del PSI è immediatamente riscontrabile l'influenza che gli impianti infrastrutturali presenti assumono, risultando, l'Autostrada del Sole Milano-Napoli A1 e la ferrovia Sinalunga-Arezzo-Pratovecchio Stia, barriere tali da separare in maniera fisica le due amministrazioni, secanti da nord a sud la pianura posta tra i centri storici di Lucignano e Marciano della Chiana.

Diverso valore assume la Cassia, l'antica strada di scorrimento romana, presente su entrambi i versanti della pianura bonificata.

Essa è passante per il margine orientale del comune di Marciano dove, incrociandosi con una viabilità in asse est-ovest, ha assunto il ruolo di cerniera del territorio così favorendo il formarsi della comunità di Cesa.

Cesa è cresciuta ha margine della pianura bonificata, dei terreni disegnati sul reticolo idraulico di smaltimento sul canale Maestro della Chiana delle acque che altrimenti stagnerebbero nel bassopiano, ed ha sviluppato destinazioni vocate alla presenza dell'asse viario, con una consolidata presenza di attività produttive, commerciali e di terziario.

Tale sviluppo fortemente lineare fa di tale frazione una parte del filamento conurbativo che diparte da Vado, comune di Monte San Savino, prosegue per Alberoro, il Borghetto, Montagnano e prosegue sino a Foiano e Bettolle, comune di Sinalunga.

La residenza si esprime in forma disomogenea intorno ai nuclei storici di Lucignano e Marciano della Chiana, T.R.5 + T.R.7 nel primo, T.R.7 + T.R.8 nel secondo.

Le frazioni di entrambi i comuni (Santa Maria, La Croce, Pieve Vecchia, Cesa) riscontrano una formazione che concretizza quale tessuto predominante il T.R.8, ad eccezione dei Badicorte, la cui espansione edilizia è relativamente recente, ed esprime un tessuto T.R.7.

Le aree produttive che sorgono nel territorio di Lucignano, risultano fortemente disgregate tra loro, ed assenti di un disegno unitario, non a caso si hanno quattro isole, con origini temporali ben distinte tra di loro, anch'esse influenzate, in una certa qual maniera dalle infrastrutture che investono il territorio comunale.

■ Indicazioni per le azioni:

- Riquilificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residui, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
- Riquilificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;
- Evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riquilificazione dei varchi ineditati;
- Riquilificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse.
- Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).
- Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
- Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riquilificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riquilificazione dei margini urbani;
- Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;
- Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);
- Conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni;

4. L'analisi tipologica dei tessuti edilizi presente nel PSI è aderente alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT e riscontra la presenza delle seguenti tipologie in conformità con quanto indicato all'Allegato 2 - linee guida per la riquilificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.2. *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;*
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.5. *Tessuto puntiforme (pavillonaire);*
- *Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.*
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. *Tessuto sfrangiato di margine;*
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.11 *Campagna urbanizzata;*
- Tessuti della città produttiva e specialistica T.P.S.2. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali;*

L'analisi dei tessuti urbani ed extraurbani è fondamento per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, per ogni singola U.T.O.E. è stata declinato il tessuto edilizio presente e definito gli obiettivi specifici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

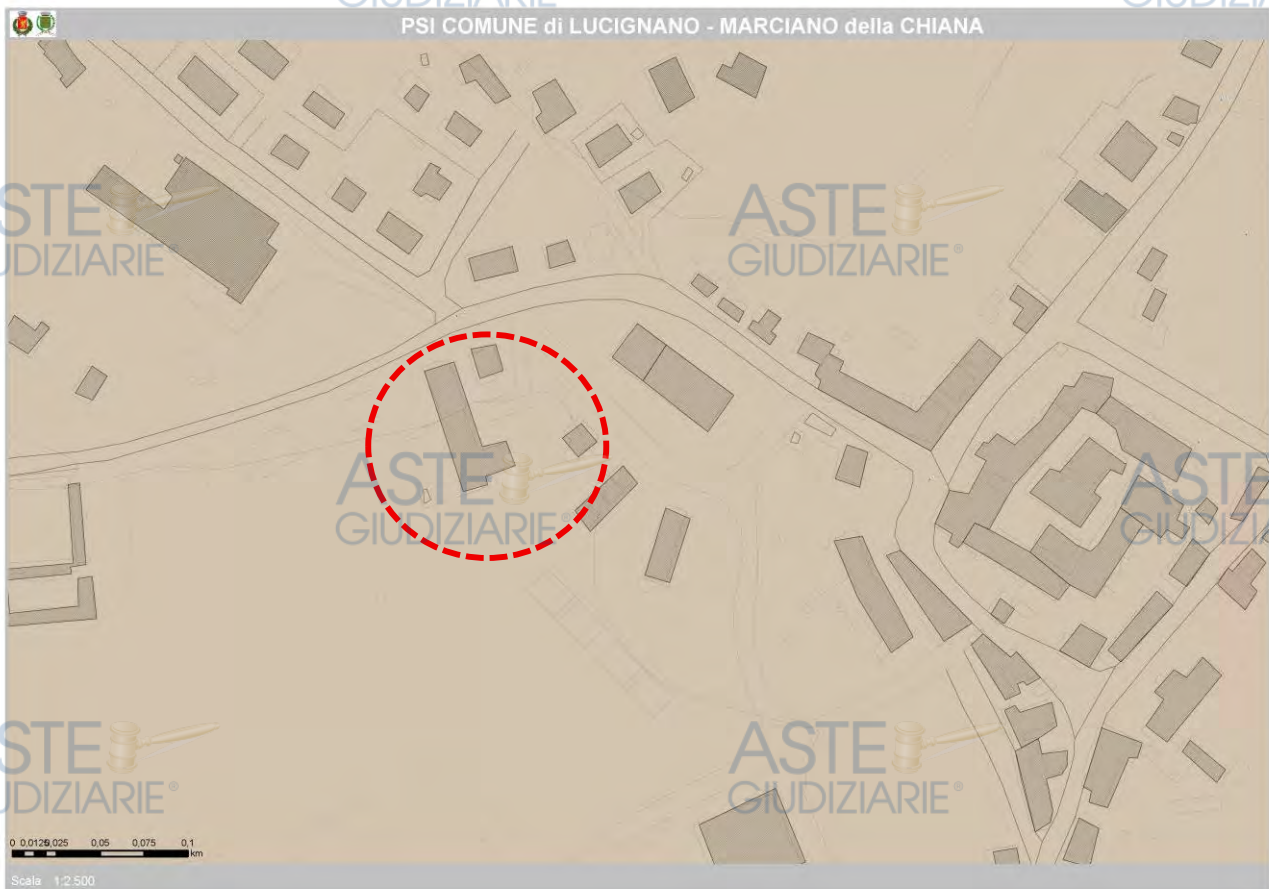
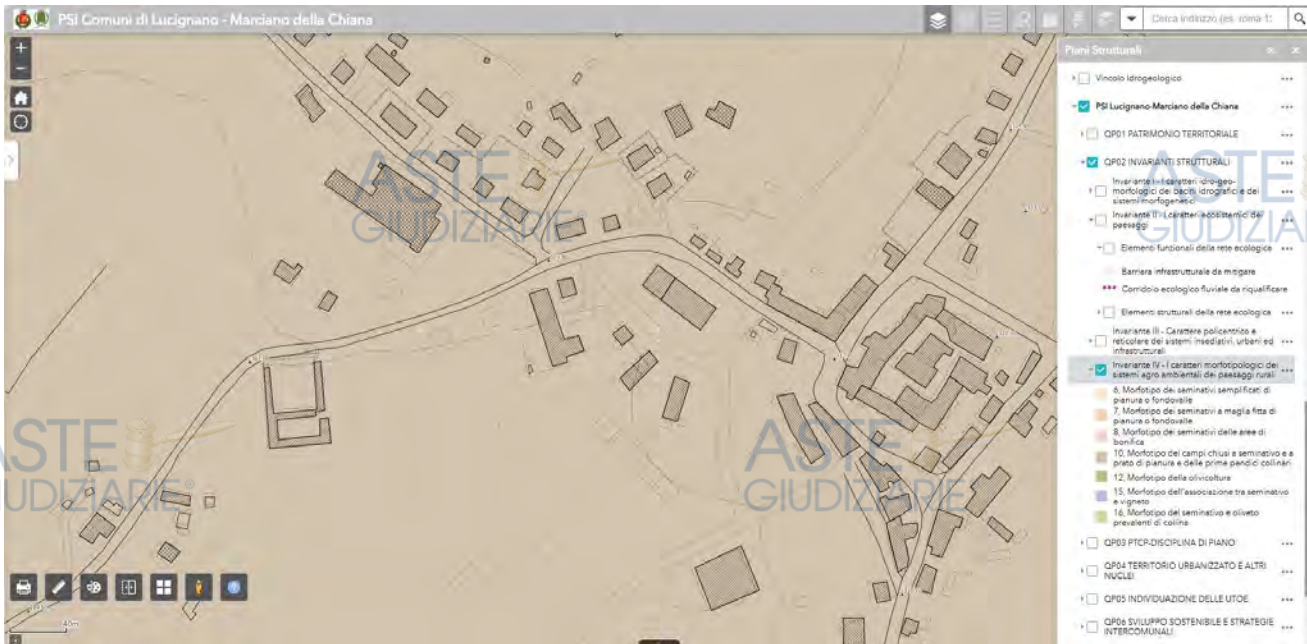
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Strutturale Intercomunale, “Invariante IV, i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali”



Estratto della Legenda

Plani Strutturali

- ☐ Vincolo Idrogeologico ***
- ☒ PSI Lucignano-Marciano della Chiana ***
- ☐ QP01 PATRIMONIO TERRITORIALE ***
- ☒ QP02 INVARIANTI STRUTTURALI ***
 - ☐ Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici ***
 - ☐ Invariante II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi ***
 - ☐ Elementi funzionali della rete ecologica ***
 - Barriera infrastrutturale da mitigare
 - Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
 - ☐ Elementi strutturali della rete ecologica ***
 - ☐ Invariante III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali ***
 - ☒ Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali ***
 - 6, Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
 - 7, Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
 - 8, Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
 - 10, Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
 - 12, Morfotipo della olivicoltura
 - 15, Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
 - 16, Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

Estratto Normativa PSI, Art.14

Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

1. I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali dei territori di Lucignano e Marciano della Chiana trovano punti di incontro significativi con ampie parti di territorio riconducibili alle tipologie maggioritarie della pianura e della bassa collina, segno di uno sviluppo storicizzato identico a gran parte del territorio rurale dei comuni affacciati la Val di Chiana aretina, dal quale emergono specifiche collegate alla estesa coltura dell'olivo nelle colline più elevate del territorio lucignanese.

Anche in questo caso le distinzioni che emergono trovano riscontro in precise espressioni paesaggistiche di singolare valore extra-territoriale.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT/PPR, è salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetico 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.

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

4. (6) - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 6 Marciano
- U.T.O.E. n. 7 Cesa
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Interessa ampie zone di pianura o di fondovalle di entrambi i territori comunali con significative differenze localizzative, in quanto se a Lucignano tale morfotipo è riscontrabile in aree estremamente pianeggianti e presso i principali corsi d'acqua che attraversano il territorio (Torrente Foenna ed Esse), a Marciano si riscontra anche nelle zone di bassa collina tra Marciano e Badicorte/San Giovanni dei Mori, dove la distinzione tra questo morfotipo ed il "Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle" è davvero labile e fortemente dinamico, rispetto all'attività difatti consolidata in pianura, dove si denota una maggiore vocazione ad una produzione agricola collegata alla presenza di maglia agraria medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione.
- In quest'ultimo caso si è avuta una forte espansione delle attività contro-terziste che si sono sostituite ai proprietari nella gestione dei terreni, con il risultato che parte di questi, pur con una potenziale di alta redditività, risultano non coltivati, ciò anche a causa di politiche comunitarie non aderenti alle esigenze della manutenzione del territorio.
- Il processo di urbanizzazione del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle ha registrato incrementi soprattutto per la forte espansione dell'abitato di Cesa, avvenuta già a partire dagli anni '70 e '80 del secolo scorso, ma con elementi di emergenza territoriale negli ultimi lustri, a testimonianza di ciò il polo logistico collegato ad una famosa catena di supermercati.
- L'attuale contrazione del mercato immobiliare, nel ramo residenziale, ha ridotto molto tale fenomeno, permane l'implementazione di interventi collegati ad impianti di carattere produttivo/artigianale e commerciale, in virtù della propensione dell'abitato di Cesa ad accogliere queste destinazioni.

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI riconosce la tutela di tale morfotipo con la necessità del mantenimento e della manutenzione del territorio abbinata ad una varietà dei tessuti colturali soprattutto in presenza di alto morfologico. È opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire le azioni volte a:

- mantenimento dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale;

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 podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione ripariale) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- Attraverso la definizione del Perimetro del Territorio Urbanizzato è possibile:
 - 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 ineditati 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;

5. (7) - *Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 6 Marciano
- U.T.O.E. n. 7 Cesa
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Parzialmente coincidente con la *matrice agrosistemica di pianura* ne riporta i caratteri in un morfotipo ampiamente articolato in entrambi i territori comunali, riscontrabile tanto in zone di pianura quanto nelle dolci colline che degradano nei crinali dell'Ancano, di Poschini, di Cesa e di Badicorte.

Sono aree caratterizzate dalla presenza di una ricca varietà di pezzature agricole a maglia fitta spesso, orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque, intermezze dalla presenza di colture diverse, quali olivo e vigna, ma anche relitti boschivi con un livello medio-alto di infrastrutturazione ecologica, che si riscontra appunto con un buon grado di biodiversità e naturalità.

La varietà delle colture che si alternano soprattutto sulle pendici collinari evidenzia l'alto valore paesaggistico di queste aree.

La contiguità con il Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle minaccia tale varietà favorendo l'accorpamento dei suoli per l'inserimento di produzioni meccanizzate ma di scarso valore ecologico.

Il morfotipo in questione è attraversato dagli assi infrastrutturali già citati per la matrice agrosistemica di pianura, ovvero l'Autostrada del Sole, A1, Milano-Napoli, e la linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo-Pratovecchio Stia.

La strada provinciale della Misericordia ne segna il percorso lungo il crinale che attraversa il territorio di Marciano da est a ovest.

I processi di urbanizzazione maggiori coincidono con la frazione di Badicorte e lungo la Via Cassia, da Cesa in direzione di Foiano della Chiana.

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI riconosce la tutela di tale morfotipo, da perseguire con il mantenimento di una efficace regimazione delle acque e la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali), peculiarità che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque.
- Nelle aree collinari è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio.
- Il PSI dispone la tutela del nucleo di matrice rurale di San Giovanni dei Mori e della sua relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi circostanti.

6. (8) - *Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 7 Cesa

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Coincide con le aree prossime al Canale Maestro della Chiana, nella pianura bonificata che interessa tutti i comuni della Val di Chiana Aretina da Arezzo sino a Cortona ed oltre nella Val di Chiana Senese. I valori storico testimoniali collegati alla permanenza di maglia agraria e insediativa di tipo tradizionale classica del podere (fattorie al centro di un ampio territorio coltivato) sono alterati dalla estensione dell'abitato di Cesa in direzione est, come elemento continuativo dell'allargamento dell'abitato su questo lato della S.P. 71 (La Cassia), nonché dalla presenza di elementi estranei quali un esteso impianto fotovoltaico da produzione a margine del confine con Monte San Savino e Castiglion Fiorentino e di impianti a rete dei gestori di zona dei sottoservizi (stazioni di rilancio/depuratori).

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR con la finalità di mantenere e conservare la struttura della maglia agraria della bonifica storica congiuntamente ad una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:
 - mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico e la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
 - conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale
 - la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria;
 - la tutela della vegetazione ripariale per il ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che ha;
 - mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

7. (10) - *Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 il Calcione
- U.T.O.E. n. 6 Marciano
- U.T.O.E. n. 7 Cesa

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Parzialmente coincidente con la *matrice agrosistemica di collina* è il morfotipo caratterizzante il territorio che a stella si dirama dall'abitato di Marciano della Chiana. Nel territorio di Lucignano interessa le colline immediatamente esterne alla vasta cintura olivicola che avvolge l'abitato del capoluogo. In entrambi i casi va a connotare un territorio a mosaico, tipico della maglia fitta, articolato in appezzamenti di terreno di forma irregolare, ben delimitati e distinti tra loro, con un elevato grado di biodiversità e naturalità che contribuiscono alla formazione di un paesaggio caratterizzato da

un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli che gli conferiscono un elevato valore estetico-percettivo.

Il territorio è stato soggetto all'espansione delle urbanizzazioni dell'abitato di Marciano soprattutto lungo i crinali e le maggiori strade di comunicazioni che diramano dal paese.

Nel territorio di Lucignano si ha una distribuzione lungo le vie di comunicazione, in particolare dell'abitato de La Croce, proseguendo via delle Persie in direzione sud. In questa U.T.O.E. si ha una significativa dispersione di residenze e la presenza di due significativi impianti agricoli per l'allevamento di animali.

- Indicazioni per le azioni:
- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR con la finalità di mantenere e conservare i caratteri della tessitura agraria a campi chiusi, in particolare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:
 - mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;
 - tutela delle aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);
 - limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

8. (12) - Morfotipo dell'olivicoltura

- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 1 Lucignano
 - U.T.O.E. n. 5 il Calcione
- Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Parzialmente coincidente con il Nodo degli agroecosistemi o nodo degli ecosistemi agropastorali della II Invariante Strutturale il morfotipo dell'olivicoltura include al suo interno oltre che estese aree collinari coltivate ad olivo anche ampie aree a bosco con la quali si inframezza creando incertezza della sua presenza soprattutto per quanto attiene la U.T.O.E. n. 5 il Calcione.

Il morfotipo è difatti caratterizzante del territorio circostante il capoluogo di Lucignano, che risulta circondato da pendici olivate in ogni direzione, in particolare si riconosce la presenza di coltivazioni secondo due tipologie:

- olivicoltura tradizionale terrazzata, tipica dei suoli con pendenze superiori al 20-25%, caratterizzata dalla presenza di accurate sistemazioni idraulico-agrarie e di piante vetuste;
- olivicoltura tradizionale non terrazzata con pendenza del suolo non superiore al 15%, caratterizzata da una densità di piante maggiore rispetto alla prima.

In entrambi i casi la meccanizzazione è assente ed è un territorio con un elevato grado di biodiversità e naturalità che contribuisce alla formazione di un paesaggio caratterizzato da un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli che gli conferiscono un elevato valore estetico-percettivo. L'espansione dell'abitato del capoluogo di Lucignano ha inciso in maniera significativa in alcuni parti delle aree olivate ivi circostanti, in particolare sul versante meridionale di Via Repubblica, e sul promontorio proiettato verso sud-ovest tra via Fonte Lari, Bonastro e via Senese.

La tradizione culturale nel territorio di Lucignano fa sì che comunque gli oliveti presenti non versino in stato di degrado, come pure le sistemazioni agrarie (terrazzamenti) ed idrauliche (fossati) che le accessoriano.

- Indicazioni per le azioni:
- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR, per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire le azioni volte a mantenere "i paesaggi dell'olivicoltura" che prevedano:
 - di preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi evitando ulteriori espansioni del nucleo storico di Lucignano nelle aree inedificate ad esso circostanti;

- la conservazione di oliveti poste a contorno del nucleo storico in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;
- limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa anche da interventi di recupero e cambio di destinazione.
- Preservare i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale in termini di sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale;
- in caso di riorganizzazioni, salvaguardare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica di cui al punto precedente, in presenza di nuovi percorsi o manufatti questi dovranno preservare la continuità e l'integrità della rete;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario, da implementarsi in caso di riorganizzazione agraria.

9. (15) - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 il Calcione
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- La presenza di questo morfotipo sul territorio del PSI è essenzialmente sporadica e dispersiva, sopravvalutata in sede di analisi del PIT-PPR. Di fatto si registrano alcuni vigneti importanti collegati a cantine vinicole (Villa Fabbriche, il Sosso) o ad aziende agricole presenti sul territorio, ma non si riscontrano le estensioni territoriali presenti in altre realtà della regione. Questo fa sì che la loro presenza è accompagnata da un'alta infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, con una variegata alternanza tra seminativo, vigneti ed oliveti.

■ Indicazioni per le azioni:

- Considerando l'effettiva consistenza il PSI intende dare disposizioni per un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P. prevedendo che in tale condizione si debba:
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;
- l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

10. (16) - Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 5 il Calcione

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

Il presente morfotipo è riscontrabile solo nell'U.T.O.E. n. 5 il Calcione, ciò per l'ampia infrastrutturazione ecologica riscontrabile in questa parte di territorio, dove la presenza di ampi appezzamenti di olivi a coltura tradizionale, si alternano seminativo, vigneti e boschi.

L'espansione del bosco può minacciare gli oliveti tradizionale, soggetti ad alti costi di gestione e bassa redditività.

La permanenza di questo morfotipo è collegata alla permanenza del presidio umano sul territorio, dovuto principalmente alla diffusa presenza di edifici di valore storico testimoniale e ad alcune aziende agricole.

■ Indicazioni per le azioni:

- Data la particolare realtà collegata a tale morfotipo il PSI deve limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:
 - limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica;
 - nelle riorganizzazioni del tessuto dei coltivi si mantenga una trama colturale media, e si provvede alla conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale;
 - la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
 - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
 - la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

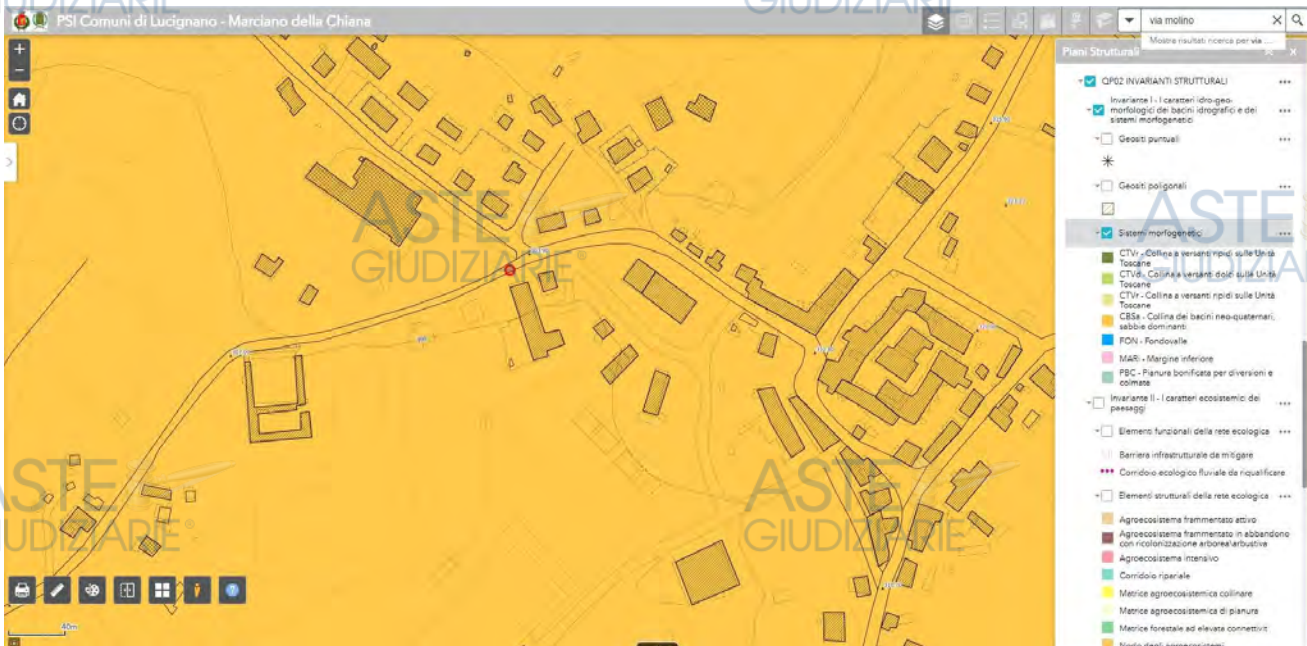
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

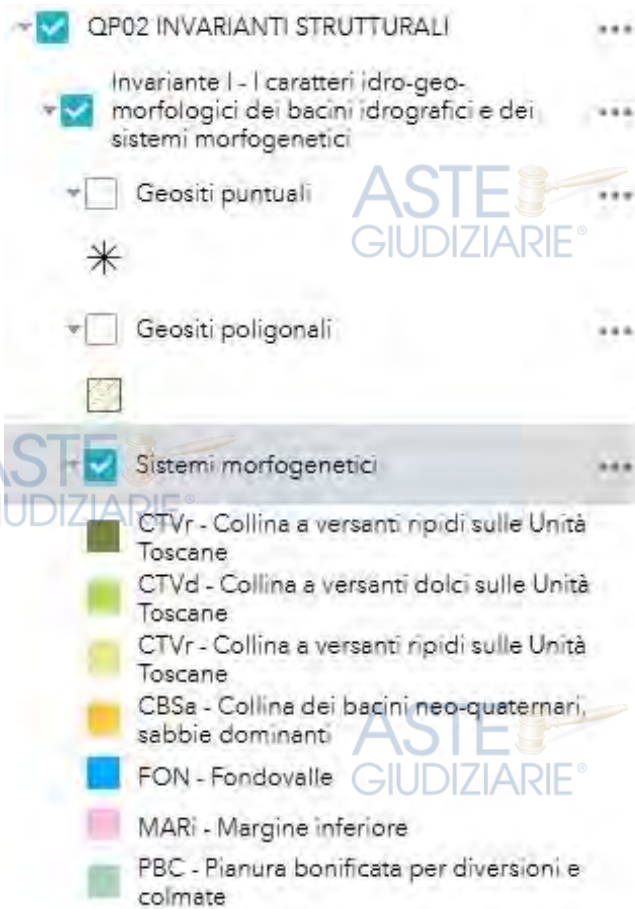
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

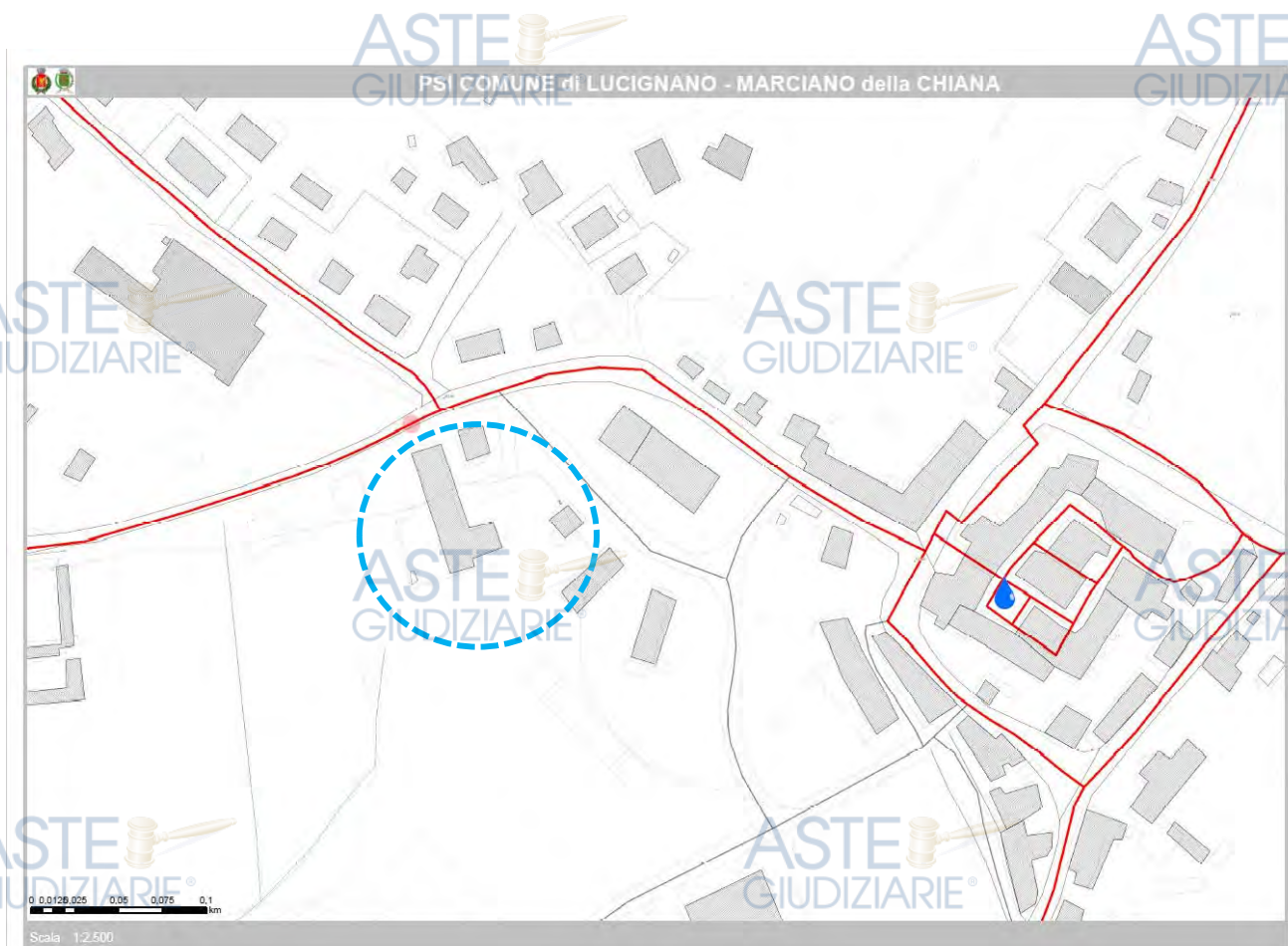
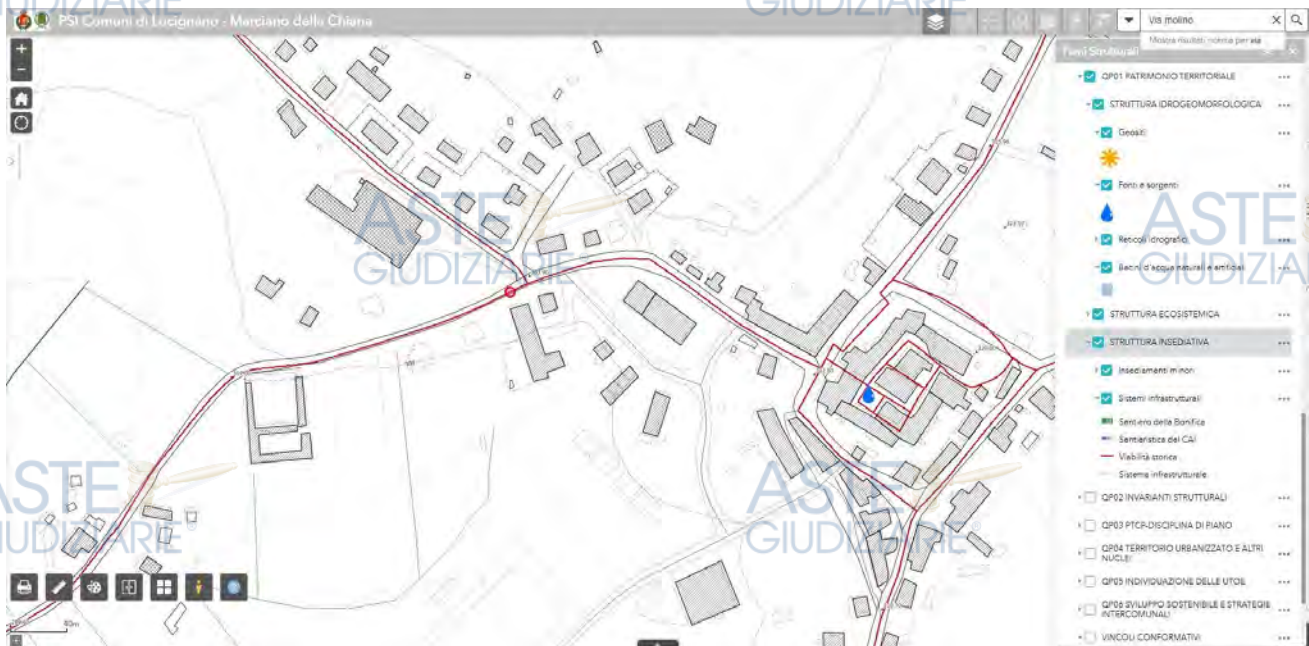
Piano Strutturale Intercomunale, “Sistemi morfogenetici”



Estratto della Legenda



Piano Strutturale Intercomunale, “Struttura insediativa, Viabilità storica”



Estratto della Legenda

