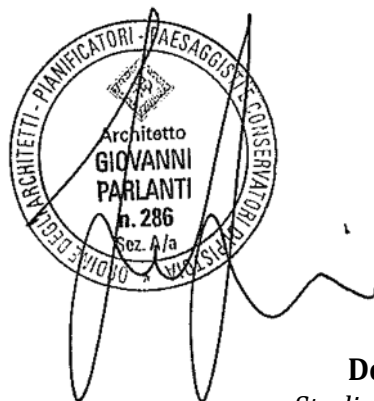


Comune di Radicondoli
Provincia di Siena

**VARIANTE AL
PIANO STRUTTURALE E AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**
(AI SENSI DELL'ART.222, c.2 bis, DELLA L.R. 65/2014)
in merito alle previsioni dell'UTOE STa4 -Elci



Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

**GEOLOGICA TOSCANA
STUDIO ASSOCIATO**
Dott. Geol. Stefano Nastasi
Studi geologici, sismici e idraulici

Francesco Guarguaglini
Sindaco

Geom. Lisa Landi
Responsabile Ufficio Tecnico

Dott. Leonardo Brogi
*Garante della Comunicazione e
della Partecipazione*

Relazione generale
(modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Giugno 2019



INDICE

1. LA PREMESSA	3
2. LE RAGIONI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE VIGENTE	6
3.1. La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”	6
3.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico.....	7
3.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale	9
3.2.2. Il Piano Paesaggistico	11
3.2.2.1 La Scheda d’Ambito 13 – Val di Cecina.....	14
3.2.2.2 La descrizione interpretativa – Strutturazione geologica e geomorfologica.....	14
3.2.2.3 La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio.....	16
3.2.2.4 Le invarianti strutturali – caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.	17
3.2.2.5 Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi	22
3.2.2.6 Le invarianti strutturali – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	24
3.2.2.7 Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.....	27
3.2.2.8 Le interpretazioni di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico	31
3.2.2.9 Le interpretazioni di sintesi – Criticità	32
3.2.2.10 Gli indirizzi per le politiche	33
3.2.2.11 La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive.....	34
3.2.3. La disciplina dei beni paesaggistici	37
3.2.4. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.....	41
3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	42
3.4. La struttura del Piano Strutturale	45
3.4.1 L’articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE.....	47
3.4.2 UTOE STa4 Elci.....	50
3.4.3 L’articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola.....	54
3.5. La struttura del Regolamento Urbanistico	55
3.5.1 La disciplina del suolo: sistemi territoriali e UTOE	57
3.5.2 Il dimensionamento del R.U. vigente	60
3.5.3 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente	62
3.5.4 La disciplina dei suoli dell’UTOE STa4 – Elci.....	66
4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	69
4.1. La struttura idro-geomorfologica.....	71
4.2. La struttura insediativa: i castelli di Radicondoli	72
4.3. Il paesaggio agrario	73
4.4. Il sistema delle aree protette	74

4.5. Gli aspetti demografici, sociali ed economici	75
5. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO	78
6. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO	81
6.1. La modifica della disciplina e al dimensionamento del P.S.	81
6.2. La Scheda Norma STa4 Elci – allegato H alle NTA del Regolamento Urbanistico	81
6.2.1 Le tavole analitiche di quadro conoscitivo	81
6.2.2 La disciplina urbanistica	83
6.2.3 Aspetti ambientali e paesaggistici	85
6.3. Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico	89
7. ELENCO ELABORATI	91
8. APPENDICE	92

1. LA PREMESSA

La Regione Toscana ha recentemente modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

Strumenti della pianificazione urbanistica:

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni. La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo (Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

La Giunta Comunale di Radicondoli, con deliberazione n. 89 del 10.07.2018, ha approvato contestualmente, gli obiettivi e linee guida per la redazione di tre specifiche Varianti agli strumenti urbanistici comunali corrispondenti a:

- **Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.222, c.2, della L.R. 65/2014**, riguardante le previsioni dell'UTOE Sta4 – Elci, oggetto del presente documento;
- **Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.222, c.2, della L.R. 65/2014**, con obiettivo l'aggiornamento della disciplina rispetto alla nuova normativa regionale;
- **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art'30 della L.R. 65/2014**, per l'individuazione di un nuovo plesso scolastico nell'area circostante al centro urbano di Radicondoli.

Le tre Varianti sono state elaborate in modo autonomo l'una dall'altra, apportando modifiche specifiche in base all'oggetto trattato dalle stesse. Si specifica quindi che nella fase di adozione delle tre Varianti gli elaborati rimarranno quindi distinti e che solamente in fase di approvazione delle stesse verranno integrati gli elaborati in una unica versione definitiva.

2. LE RAGIONI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le motivazioni per cui l'Amministrazione Comunale ha inteso avviare una variante contestuale al PS ed al RU finalizzata al recupero del Borgo storico di Elci, è nata dalla volontà di valorizzare il patrimonio territoriale, costituito in parte dagli antichi castelli presenti nel proprio paesaggio collinare.

La volontà avanzata dalla Pubblica Amministrazione, è stata quella di recuperare l'intero borgo e le aree pertinenziali, permettendo la destinazione sia turistico-ricettiva (come vigente) sia quella residenziale, con possibilità di prevedere anche esclusivamente la destinazione residenziale, in modo da diversificare l'offerta e ottenere una maggiore possibilità di realizzazione degli interventi.

L'intervento infatti si configura quale importante occasione di valorizzazione delle proprie risorse territoriali, mettendo in moto allo stesso tempo un meccanismo virtuoso di sviluppo economico basato sul riutilizzo del proprio patrimonio altrimenti inutilizzato.

La necessità di redigere la variante al P.S. con contestuale variante al R.U., è strettamente legata alla volontà dell'Amministrazione Comunale di modificare gli strumenti urbanistici per consentire la realizzazione degli interventi, in una logica complessiva di attenzione alla gestione dell'assetto territoriale.



Vista del complesso di Elci

3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE VIGENTE

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Piano Strutturale** approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 20/04/2009, redatto ai sensi della L.R. 1/2005.

E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2014, redatto ai sensi della L.R. 1/2005.

Con Delibera C.C. n. 34 del 30/07/2018, è stata inoltre approvata la **Variante contestuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico)** finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE.

Oltre agli strumenti comunali vigenti, la Variante contestuale al P.S. e al R.U. si è dovuta confrontare anche con gli strumenti della pianificazione sovracomunali i quali, nell'insieme, formano un quadro ampio e complesso sotto aspetti conoscitivi e procedurali per la formazione della Variante stessa. Nello specifico la Variante agli strumenti comunali di Radicondoli si è confrontata con:

- La *Legge Regionale 65/2014 – Norme per il governo del Territorio*
- Il *Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana*, approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015;
- Il *Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)* della Provincia di Siena, approvato con Del. CP. N.124 del 14/12/2011;
- Il *Piano delle Attività Estrattive e di Recupero (P.A.E.R.P.)* della Provincia di Siena (2010).

3.1. La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito “territorio urbanizzato”.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge “Piano operativo” (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005.

Il Comune di Radicondoli essendo dotato di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 si trova nella condizione definita nelle Disposizioni transitorie del Titolo IX, dall'art. 222 "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*"; sarà così definito il Territorio Urbanizzato così come indicato dall'art. 224 della L.R. 65/2014 *Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*, di cui verrà trattato al successivo paragrafo 6.1.

3.2. Il Piano di Indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico

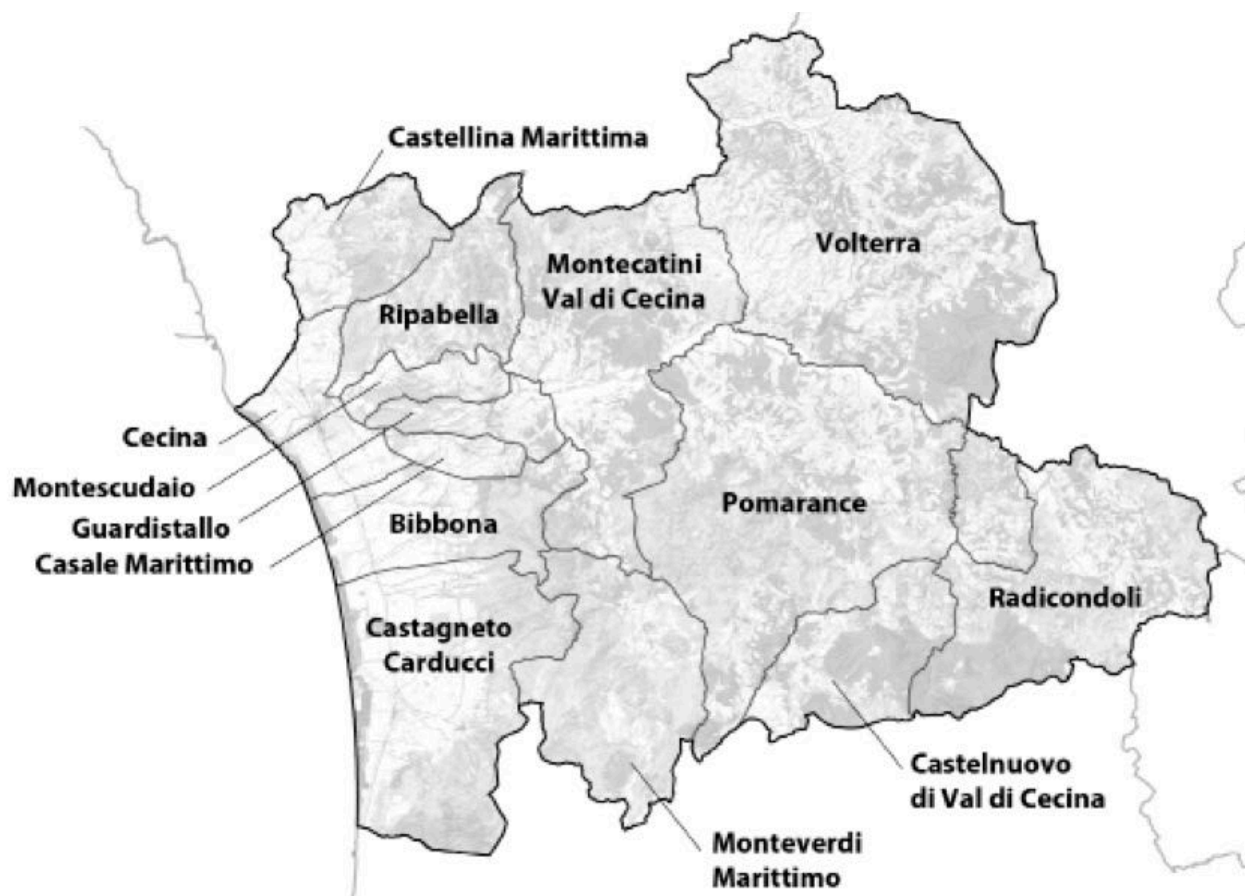
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Radicondoli ricade nell'**AMBITO 13 – Val di Cecina** insieme ai comuni di Bibbona (LI), Casale Marittimo (PI), Castagneto Carducci (LI), Castellina Marittima (PI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Montescudaio (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Riparbella (PI), Volterra (PI).



Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell’importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.

5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

3.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell'offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

- 1) *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
- 2) *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
- 3) *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

La tabella seguente riassume quanto detto.

METAObiettivo	Obiettivo conseguente	Specificazioni
1. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".	1.1. Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di <i>housing sociale</i> . Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - "... molte case ma in affitto" – vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di "rimovimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.
	1.2. Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.	Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliano compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.
	1.3. Sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>inter</i> -regionale.	"rimettere in moto" la "città" regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo <i>master plan</i> .
	1.4. Sostenere la qualità della e nella "città toscana"	La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità

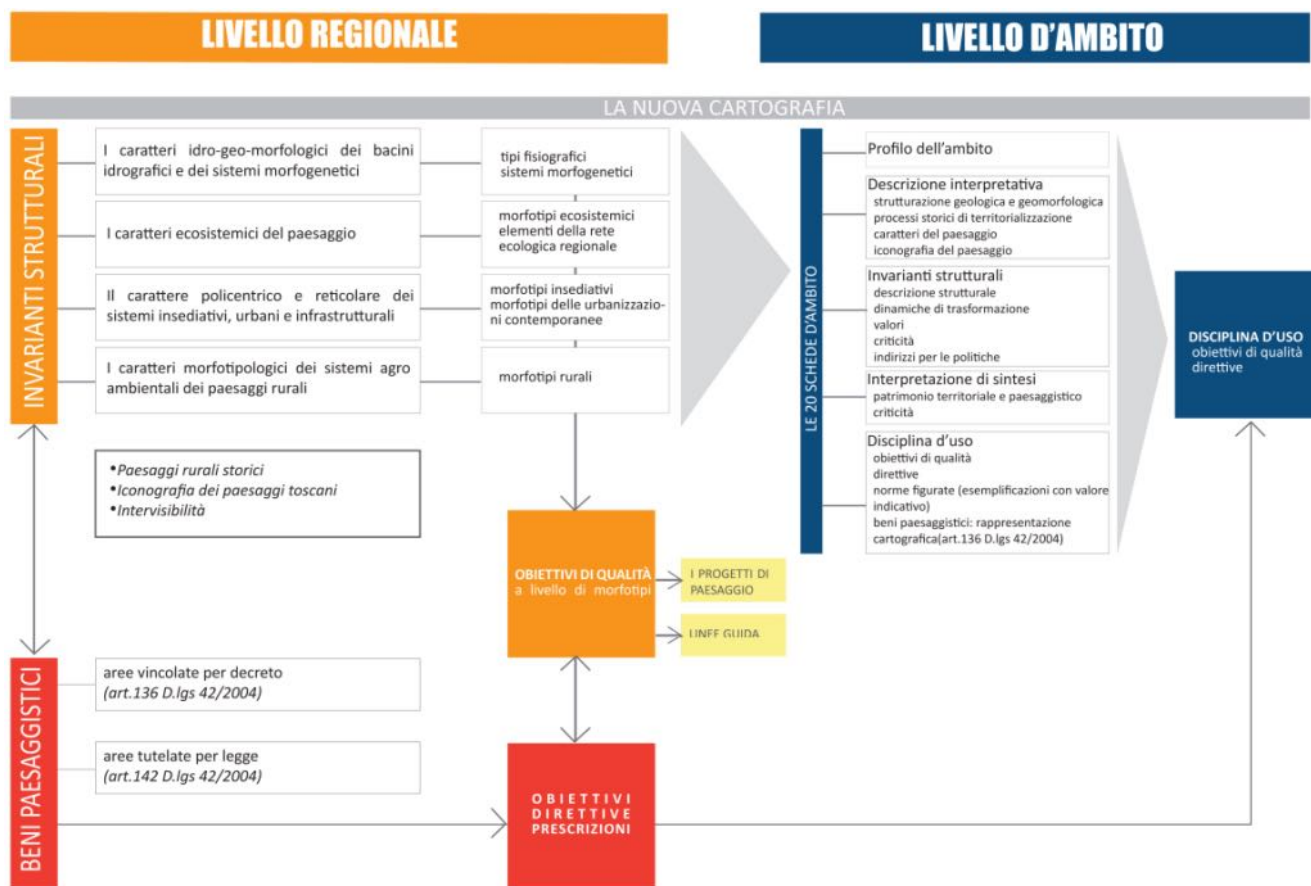
		<p>di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la “città toscana” deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è semplicemente una parte di un sistema urbano.</p> <p>Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.</p>
	1.5. Attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale.	Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o “...lo si faccia pure ma non nel mio orticello!”
2. La presenza “industriale” in Toscana.		Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei “contenitori” urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione “industriale”.
3. I Progetti infrastrutturali		Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell’istituto dell’accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione patteggiata, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.

3.2.2. Il Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, costituendone una sua implementazione, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d’ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l’intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:

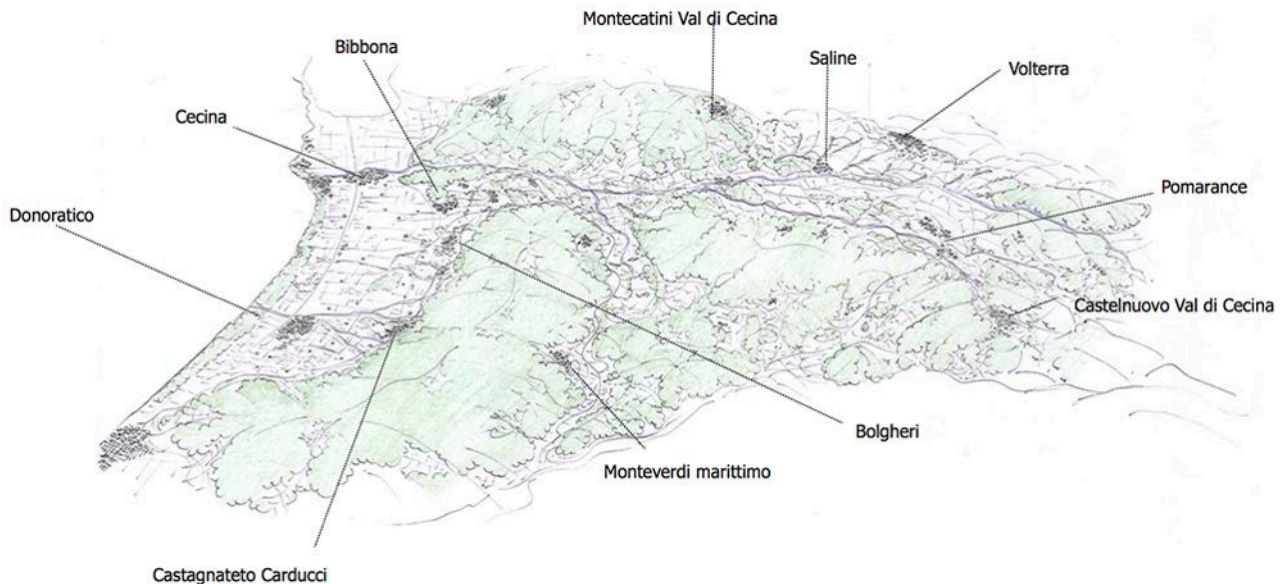


La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi

del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'Ambito 13 – Val di Cecina si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:



1. PROFILO D'AMBITO
2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
 - 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
 - 2.2. Processi storici di territorializzazione
 - 2.3. Caratteri del paesaggio
 - 2.4. Iconografia del paesaggio
3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
 - 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
 - 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
 - 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
 - 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
 - 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - 4.2. Criticità
5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE
6. DISCIPLINA D'USO:
 - 6.1. Obiettivi di qualità e direttive
 - 6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
 - 6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

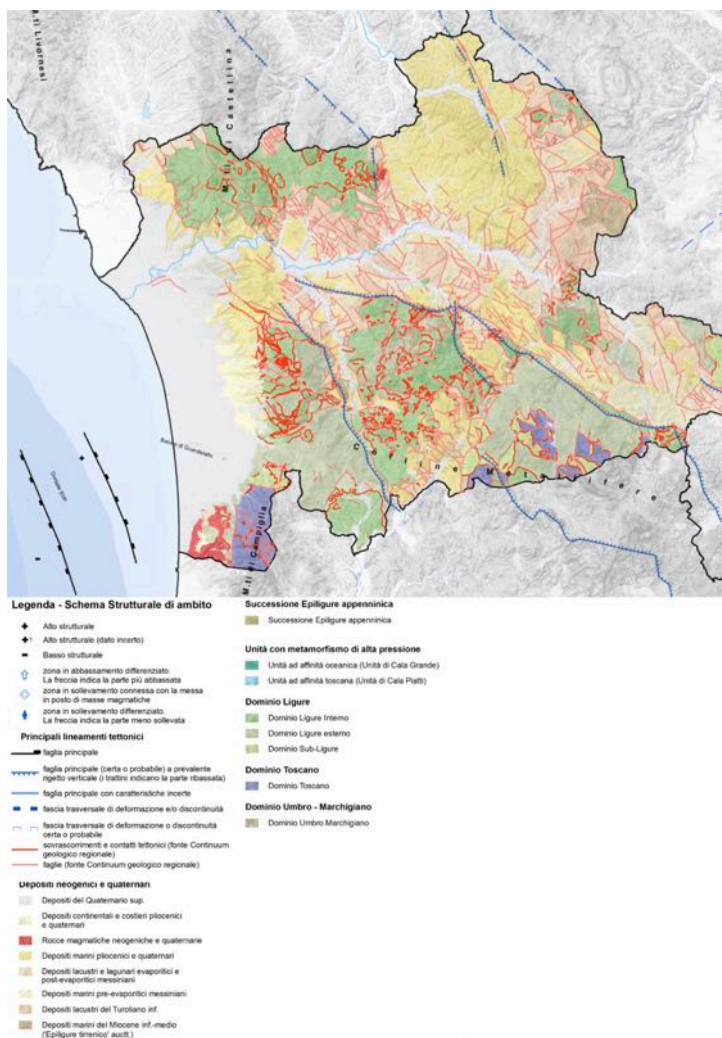
3.2.2.1 La Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'inedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremme', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatasi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quadernari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.

3.2.2.2 La descrizione interpretativa – Strutturazione geologica e geomorfologica

L'evoluzione geologica della Val di Cecina è legata alle vicende orogenetiche dell'Appennino Settentrionale, e gli affioramenti delle Formazioni presenti in questo territorio permettono la ricostruzione della storia geologica di questo settore di Toscana da circa 250 milioni di anni fa ai giorni nostri. L'ambito è stato interessato inizialmente da una tettonica compressiva che ha messo in posto le Unità Liguri sopra le Unità Toscane, e che ha determinato la strutturazione dei rilievi principali che delimitano l'ambito: la Dorsale medio Toscana, a nord di Volterra, la dorsale peritirrenica tra Chianni, Castellina e Montecatini Val di Cecina, e, a sud - est, le Colline Metallifere, che separano l'ambito dalla Val di Cornia.

Le litologie prevalenti nell'ambito appartengono al Dominio Ligure; rocce del Dominio Toscano affiorano solamente nei pressi di Castelnuovo Val di Cecina e sui rilievi tra Donoratico e San Vincenzo. Sono presenti diversi affioramenti di ofioliti, nelle unità Liguri, che rappresentano lembi del bacino oceanico ligure piemontese dislocati dai movimenti tettonici. I principali affioramenti si trovano nella zona di Monterufoli – Caselli, altri sono compresi in aree protette come la Macchia di Tatti e Berignone, Montenero e Valle del Pavone, e Rocca Sillana. A queste litologie spesso si associa la presenza di mineralizzazioni, in particolare di rame, che furono sfruttate fin dall'epoca etrusca, e che favorirono l'espansione di insediamenti come Montecatini Val di Cecina.



Alla fase compressiva seguì un processo distensivo che ha determinato la creazione di bacini (graben), separati da alti strutturali (horst), ancora oggi riconoscibili nel territorio. Questi bacini o fosse tettoniche, che nell'ambito della Val di Cecina sono rappresentate dal Bacino di Volterra – Val d'Era, della Val di Fine e della Bassa Val di Cecina, divennero inizialmente sede di bacini continentali, in cui si sedimentarono depositi di tipo fluvio lacustre, che con la prosecuzione della fase distensiva e dello sprofondamento si evolsero in bacini marini: a testimonianza di ciò restano numerosi rin-venimenti di fossili di organismi marini, tra cui lo scheletro di una balena. Tra i diversi ambienti che si erano venuti a formare, l'alternanza di ingressioni marine e di ritiro delle acque, determinò la presenza di un dominio lagunare salmastro che favorì la deposizione di minerali come il gesso o il salgemma, particolarmente diffusi nella zona di Saline di Volterra, dove sono

tuttora coltivati in miniera.

Circa 3 milioni di anni fa, nel Pliocene medio, l'area venne interessata da un lento e progressivo sollevamento che ha sollevato i sedimenti marini e fluvio-lacustri, e che ha determinato un assottigliamento della crosta terrestre che ha favorito l'insorgere di manifestazioni geotermiche per cui l'ambito è noto al mondo. In questa fase un corpo mammatico, dotato di varie ramificazioni, si intruse ad una profondità di circa 6/7 Km favorendo la nascita di un sistema idrotermale caratterizzato da emissioni di gas e acque termali, come soffioni, lagoni, fumarole, putizze e sorgenti termali, che caratterizzano le valli e i versanti dell'ambito tra Larderello e Lagoni Rossi. I fanghi e le acque ricche di minerali idrotermali vennero utilizzati a scopi terapeutici già dagli etruschi e dai romani, a cui seguì uno sfruttamento dei minerali associati alle manifestazioni geotermiche a partire dal Medioevo. Lo sfruttamento dell'energia geotermica per la produzione di energia

elettrica iniziò a Larderello solo agli inizi del XX secolo quando il principe Ginori-Conti progettò un motore accoppiato ad una dinamo in grado di trasformare la forza del vapore in energia elettrica.

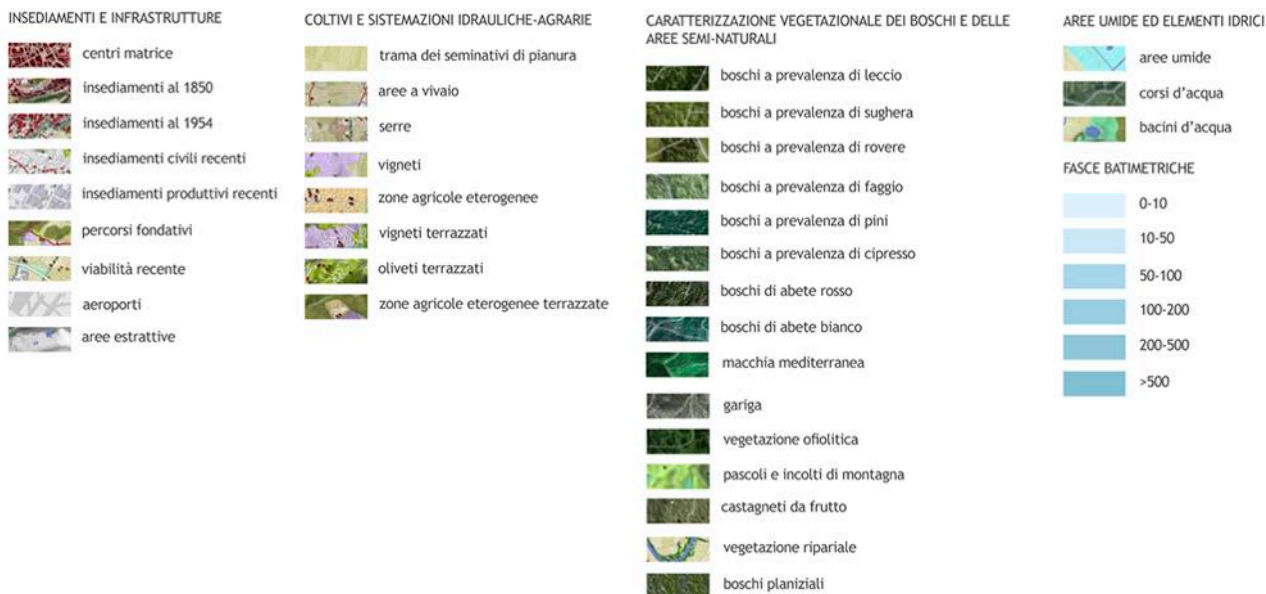
Questa fase venne accompagnata anche dalla messa in posto di corpi magmatici intrusivi che nel territorio dell'ambito sono rappresentati dalla Lamproite di Montecatini Val di Cecina o i Filoni porfirici a composizione trachandesitica e riolitica che si ritrovano sui Monti di Campiglia Marittima San Vincenzo. La pianura costiera è costituita da una copertura sedimentaria recente che sormonta un substrato costituito da unità liguri, sub liguri e toscane, ribassato da una serie di faglie ad alto angolo. Le unità che compongono la copertura sedimentaria appartengono a successioni continentali e marino lagunari Tortoniane e Pleistoceniche, organizzate in più cicli sedimentari. Questo sistema è sormontato da depositi fluviali recenti e da alluvioni terrazzate, depositi dal Fiume Cecina e dal Fiume Fine, e dalle sabbie di duna e di spiaggia della fascia costiera.

La presenza di residui di aree umide, come il padule di Bolgheri, testimoniano la passata tendenza della fascia costiera all'impaludamento: storicamente la fascia retrodunale era interessata da vaste paludi, "maremme", bonificate a partire dal XVIII secolo (bonifiche leopoldine).

3.2.2.3 La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio



Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio – PIT-PPR



3.2.2.4 Le invarianti strutturali – caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Descrizione strutturale

L'ambito della Val di Cecina comprende una ricca articolazione di paesaggi collinari, dei bacini neogenici e costieri, a cavallo tra i bacini idrografici dell'Arno, dell'Ombrone e della Costa Toscana. Il paesaggio costiero rappresenta la manifestazione più settentrionale del concetto di "Maremma", ed è caratterizzato dall'incedere regolare, quasi solenne, delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di Costa a dune e cordoni sostiene una testimonianza ben conservata, con minime interruzioni, del movimento delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, storiche "Maremme", oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti la testimonianza del Padule di Bolgheri. Il sistema idraulico delle bonifiche si estende anche a coprire i Bacini di esondazione, presenti nella parte centrale dell'ambito.

Fortemente tipica dell'ambito, un'estesa fascia di Margine raccorda la costa alle colline, questa fascia è interrotta dalla valle fluviale del Cecina, composta in prevalenza di terrazzi di Alta pianura; la fascia di Alta pianura davanti a Castagneto Carducci rappresenta invece una prosecuzione del Margine, differenziata per l'età più giovane di suoli e depositi, ma analoga al Margine per valori e criticità. Il Margine vero e proprio è formato prevalentemente dall'omonimo sistema morfogenetico. Questo è rappresentato prima di tutto dai resti ben conservati di un gigantesco apparato di conoide che si estende sui due lati della valle del Cecina, dal confine settentrionale dell'ambito fino a Bibbona. La conoide è stata prodotta da un predecessore, più grande, del Cecina odierno, attivo fino al Pleistocene Superiore. Il Margine prosegue poi fino a Bolgheri in una fascia profonda e continua di conoidi minori coalescenti. Una fascia più modesta di Margine inferiore si inserisce a valle, sulla destra idrografica del Cecina e di fronte a Bibbona. Tutti i suoli del Margine, e quelli dell'Alta pianura a sud, condividono composizioni fisiche da sabbiose a grossolane, tendenziale aridità ed acidità. Le loro caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio Toscana, e hanno dato inizio al movimento di conversione a vigneto delle superfici di Margine.

A sud e a nord, le colline sorgono a formare una quinta di notevole impatto visivo; si tratta prevalentemente del sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri. Le forme molto vive, testimonianza di sollevamenti

recenti, ospitano una copertura forestale, dominata dalle leccete sul versante a mare, che produce un contrasto molto forte con le aree coltivate a valle. La ristretta area di Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri, intorno a Castagneto Carducci, ha svolto un ruolo polarizzante per gli insediamenti storici. All'estremo sud, la fascia costiera è chiusa da presenze di Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane e di Collina calcarea, con caratteri visuali affatto simili. Intorno alla valle del Cecina, una "porta", aperta da milioni di anni, ha permesso al fiume stesso di svilupparsi; i rilievi del sistema della Collina sui depositi neo-quadernari a livelli resistenti di Montescudaio e Guardistallo testimoniano una fase molto antica della vita del fiume, la cui successiva evoluzione li ha isolati in un contesto particolare di notevole valore paesaggistico.

Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso; una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità; si tratta di nuovo di sistemi collinari sulle Unità Liguri, prevalentemente a versanti ripidi; i rilievi della Collina su terreni neogenici deformati fiancheggiano e proseguono le colline sui terreni Liguri, offrendo paesaggi più morbidi coperti da mosaici a prevalenza di boschi. Questa catena si raccorda alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, a cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. L'estremità settentrionale delle Colline Metallifere porta nell'ambito lembi di Montagna su Unità da argillitiche a calcareo- marnose, Montagna silicoclastica e Dorsale carbonatica.

Alle spalle della seconda catena di colline si estendono i paesaggi dei bacini neo-quadernari di Volterra – Pomarance. In questo ambito, i bacini neo-quadernari sono stati interessati da sollevamenti superiori alla media di questo tipo fisiografico, tanto che, al limite orientale, sono già visibili le avanguardie delle Colline senesi, con la stessa associazione di terreni Liguri e terreni neogenici antichi, miocenici, deformati.

La massima testimonianza di questo sollevamento è, indubbiamente, l'emergenza visuale e paesaggistica di Volterra.

Qui, la presenza delle poco comuni calcareniti plioceniche ha determinato una manifestazione forte di un aspetto tipico del sistema morfogenetico della Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate, i grandi fenomeni di instabilità geomorfologica, rappresentati dalle storiche "balze" ma anche dalle ampie estensioni di calanchi a nord della città. Le colline di Pomarance sono un altro esempio dello stesso sistema, anche se con forme più dolci. In effetti, entrambi questi rilievi avrebbero potuto essere classificati nel sistema della Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, ma la classificazione scelta tiene conto delle criticità geomorfologiche, più vicine a quelle tipiche della Collina dei bacini neo-quadernari.

Le aree più basse, prospicienti le valli fluviali, sono invece dominate dal sistema della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti, con le sue peculiari caratteristiche paesaggistiche e geomorfologiche, descritte nella legenda regionale.

Valori

Il territorio della Val di Cecina è ricco di risorse geologico - paesaggistiche e geositi, spesso inclusi in aree protette. Fortemente rappresentativi dell'ambito sono elementi geomorfologici quali i calanchi, le balze, le biancane; in particolare il paesaggio delle Balze di Volterra (SIR Balze di Volterra e crete circostanti), originatosi in tempi storici dalle dinamiche erosive tipiche di questo sistema morfogenetico. La manifestazione particolarmente accentuata di questi fenomeni ha causato danni al patrimonio storico e paesaggistico, ma al contempo ha creato un paesaggio unico. Sono presenti affioramenti di ofioliti, sotto forma di gabbri, basalti o serpentiniti. I principali si trovano nella zona di Monterufoli – Caselli (SIR Caselli e Complesso di Monterufoli);

altri sono compresi in aree protette (SIC, SIR e ZPS) come il Bosco di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, Macchia di Tatti e Berignone, Montenero e Valle del Pavone e Rocca Sillana. Le ofioliti costituiscono paesaggi di particolare valore, anche naturalistico, che si staccano dal territorio circostante con forme particolari, complesse e accidentate, e panorami suggestivi; caratteristici rilievi, come la rupe di Micciano, offrono punti panoramici di rilievo; valli incassate come la valle del Fosso di Radicagnoli, nei pressi di Montecerboli, hanno particolare valore naturalistico e paesaggistico. Sui rilievi si ritrovano emergenze storico-archeologiche come la Rocca Sillana, l'Abbazia e il Bagno di San Michele alle Formiche. Associate alle ofioliti sono le principali mineralizzazioni della Val di Cecina, già sfruttate dagli Etruschi come i calcedoni e i depositi cupriferi di Monterufoli, la miniera di Villetta o la Miniera di Caporciano, nei pressi di Montecatini Val di Cecina. Anche la zona tra Montecastelli e Rocca Sillana era nota fin dall'antichità per le miniere di rame e di argento lungo la valle del Pavone. Lo sfruttamento di queste risorse era la maggiore attività produttiva dell'entroterra fino alla II Guerra Mondiale. Nella zona collinare si possono trovare, inoltre, sorgenti naturali e giacimenti, soprattutto di alabastro. Il più grande giacimento di alabastro miocenico è situato lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina. Altri giacimenti sono presenti a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra.

La ricchezza geologica è testimoniata anche dalla presenza di antiche cave romane di travertino, alabastro e calcari organogeni. Siti estrattivi storici si rilevano in diverse località dove venivano estratti materiali lapidei e ornamentali come la Panchina, le Sabbie plioceniche risedimentate, il Broccatello della Gherardesca, la Pietra Lavica, la Selagite di Montecatini Val di Cecina (Lamproite). Si censiscono anche diverse miniere di lignite abbandonate.

Sono presenti numerosi siti di interesse paleontologico, con ritrovamenti di reperti di vertebrati e invertebrati anche di valenza nazionale, e affioramenti di formazioni d'importanza paleontologica e paleogeografica, come i conglomerati di Berignone o l'Arenaria di Ponsano. Importanti manifestazioni geotermiche sono presenti nella zona di Sasso Pisano e Monterotondo Marittimo (SIR Campi di alterazione geotermica di Monterotondo e Sasso Pisano), un paesaggio collinare e montuoso dominato dagli impianti di Larderello, sede della prima esperienza al mondo di sfruttamento dell'energia geotermica per la produzione di energia elettrica. Mineralizzazioni boracifere sono associate all'attività geotermica. Nella stessa area sono presenti le sorgenti sulfuree di Micciano e di Libbiano, nella zona di Pomarance, e le sorgenti termali di Sasso Pisano, già sfruttate in epoca ellenistica.

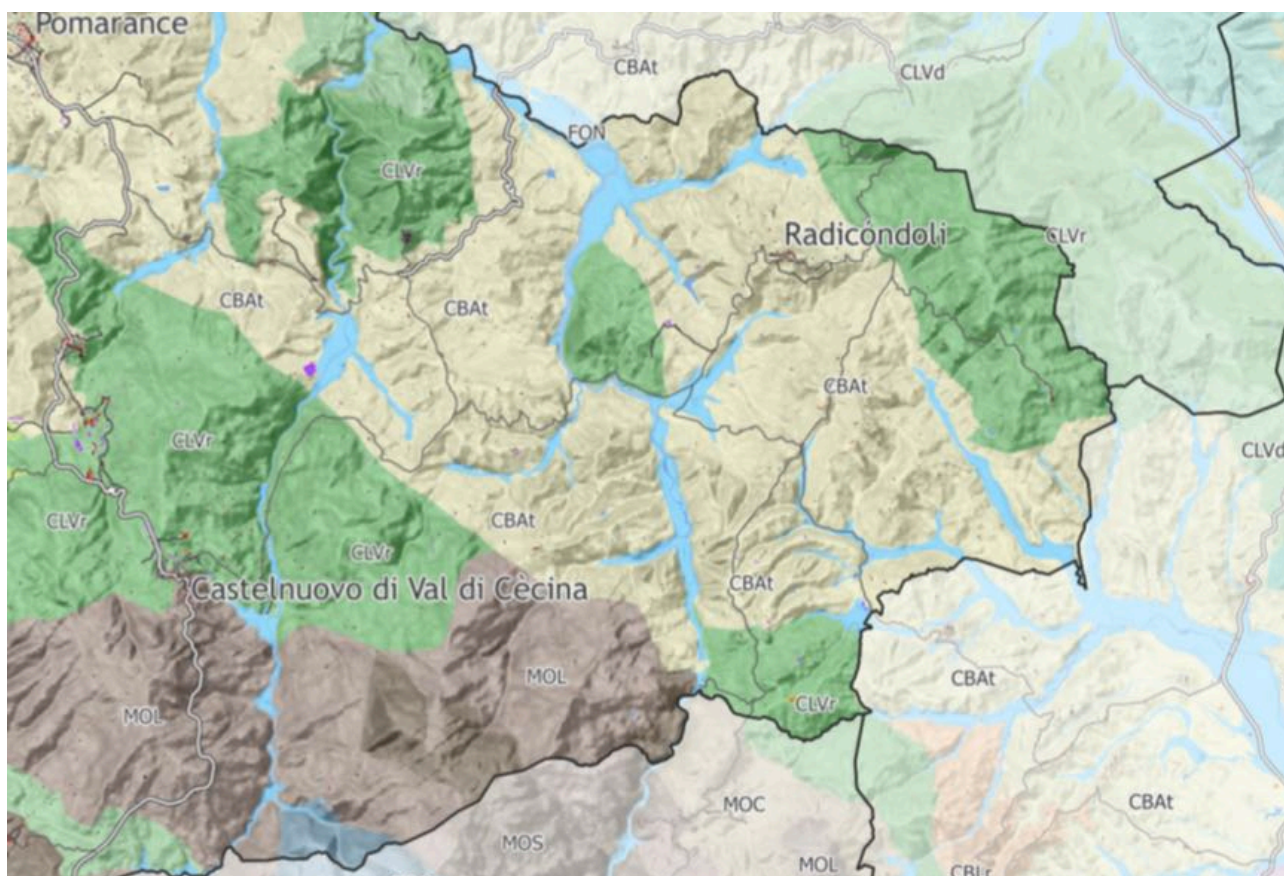
Evidenze di carsismo sono presenti in diverse zone dell'ambito. Nella zona di Casaglia, nei gessi miocenici, sono presenti alcune doline con inghiottitoi attivi non esplorati. Nella stessa zona sono presenti cave abbandonate di alabastro in galleria. Nell'area della Val di Cecina sono comprese anche parti di aree carsiche più estese come quelle di Monte Calvi, delle Cornate – Gerfalco (SIR-SIC Cornate e Fosini) e di Massa Marittima – Sasso Pisano. Nei pressi di Montecastelli Pisano sono presenti alcune grotte naturali conosciute come Buche fiorentine che si sviluppano in calcareniti e calciruditi bioclastiche neogeniche. Il territorio dell'entroterra è ricco di acque e sorgenti. In particolare si segnala l'utilizzo storico delle acque fluviali (Fiume Cecina) per scopi produttivi, ad esempio estrazione del salgemma (Saline di Volterra). [...]

Criticità

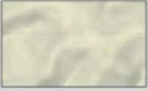




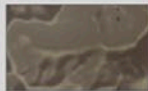

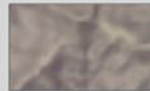

Il territorio della Val di Cecina ha conservato un buon grado di naturalità, anche grazie alla presenza di numerose aree protette. Tuttavia sono presenti elementi di criticità. La pressione antropica sul territorio,

accumulata nella storia, è maggiore di quanto valutabile dalla situazione presente, e ogni aumento non necessario dovrebbe essere prevenuto. Lungo i principali corsi d'acqua, in particolare lungo il Cecina, si registra l'espansione delle attività agricole nelle aree sondabili. Aree a pericolosità idraulica da elevata e molto elevata sono individuate lungo i principali corsi d'acqua, mitigate da opere idrauliche di difesa (argini, casse di espansione, etc.) già costruite o in progetto. Rischi di esondazione e ristagno sono presenti nei Bacini di esondazione costieri. I versanti, soprattutto quelli dei sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari, sono tendenzialmente instabili; fenomeni analoghi alle balze di Volterra sono possibili in molte località, spesso in associazione con gli insediamenti. [...] I suoli dei sistemi di Collina dei bacini neoquaternari sono fortemente suscettibili all'erosione. Nell'ampia fascia di Margine, l'intensificazione agricola su suoli a minima capacità protettiva comporta rischi di inquinamento degli acquiferi costieri. Lungo la costa, la pressione turistica e urbanistica, pur se ancora contenuta, mette a rischio elementi paesaggistici di pregio; sono anche presenti fenomeni di erosione costiera che hanno comportato arretramenti della linea di riva lungo ampi tratti di litorale. A questi si aggiungono i problemi connessi all'approvvigionamento idrico ed alla qualità delle risorse idropotabili nel periodo di concentrazione di flusso turistico estivo. [] Esistono anche criticità relative a fenomeni di inquinamento naturale, legati alla presenza di elementi quali boro e cloruri nelle acque superficiali e di mercurio e arsenico nei sedimenti. Queste sostanze sono legate agli affioramenti di ofioliti e ai giacimenti minerali e geotermici. Gli stessi inquinanti si ritrovano anche nella falda costiera, assieme ad altri inquinanti quali nitrati, organoclorurati e cromo esavalente, di origine antropica e legati alla presenza di discariche di rifiuti tossici ed industrie inquinanti.

[...] Anche le attività minerarie ed estrattive hanno lasciato profondi segni sul paesaggio. Gli impatti maggiori si registrano presso il polo estrattivo di Saline di Volterra. Cave attive e dismesse sono diffuse in tutto l'ambito. Le cave attive interessano, alluvioni, sedimenti neogenici, come le argille, e materiali lapidei da costruzione e ornamentali, come ofioliti o alabastro.



Estratto della Carta dei Sistemi morfogenetici – PIT-PPR

COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI	COLLINA	MONTAGNA	
<p>Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)</p>   <p>Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)</p> <p>Litologia: Alternanze di depositi neo-quadernari diversi</p> <p>Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti</p>	<p>Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)</p>   <p>Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)</p> <p>Litologia: Alternanze di depositi neo-quadernari diversi</p> <p>Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti</p>  <p>Affioramenti di rocce Ofiolitiche</p>	<p>Montagna silicoclastica (MOS)</p>   <p>Forme: Versanti rettilinei, ripidi, aggradati; aree in DGPV con versanti meno ripidi, complessi</p> <p>Litologia: Flysch arenacei delle Unità Toscane e, subordinatamente, delle Unità Liguri; Pseudo-macigno del basamento paleozoico</p> <p>Suoli: Presenza di regolite profondo e grossolano, anche su versanti ripidi; suoli profondi, sabbiosi, acidi</p>	<p>Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose (MOL)</p>   <p>Forme: Versanti complessi a media pendenza, con frequenti movimenti di massa</p> <p>Litologia: Unità Sub-Liguri e Liguri, miste o a dominanza di rocce silicee; unità argillitiche e calcareo-marnose Toscane</p> <p>Suoli: Suoli da sottili a mediamente profondi, spesso ricchi di scheletro e/o calcarei</p>

3.2.2.5 Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi

Descrizione strutturale

L'ambito si sviluppa su gran parte del bacino del Fiume Cecina, e su parte degli alti bacini dei Fiumi Era e Cornia. L'area interessa quindi la fascia costiera livornese tra Cecina e San Vincenzo, la pianura interna del Fiume Cecina e il ricco reticolo idrografico minore, e il sistema collinare e montano interno dominato da matrici forestali (in particolare nelle Colline Metallifere) o da matrici agricole.

La fascia costiera si caratterizza oggi per una prevalente matrice agricola di pianura (con seminativi e coltivazioni orticole) e delle colline (con oliveti, colture promiscue e vigneti specializzati), e da una urbanizzazione diffusa e concentrata, particolarmente rilevante in alcune località vocate al turismo estivo (Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci). Pur in un contesto di elevata antropizzazione il territorio costiero presenta rilevanti valori naturalistici legati alla presenza di relittuali aree umide e boschi planiziali retrodunali (in particolare la Zona umida di importanza internazionale del Padule di Bolgheri) e di un continuo sistema costiero sabbioso di tomboli, con habitat dunali e caratteristiche pinete di impianto (di particolare interesse le dune di Bolgheri e i Tomboli di Cecina).

Le zone collinari interne dell'ambito sono invece dominate da paesaggi agro-silvo-pastorali di elevato valore naturalistico, attraversati dal largo corso del Fiume Cecina e da un denso reticolo idrografico. Vasti complessi forestali di sclerofille e latifoglie termofile (Monterufoli, Caselli, Berignone, Tatti, ecc.), si alternano a

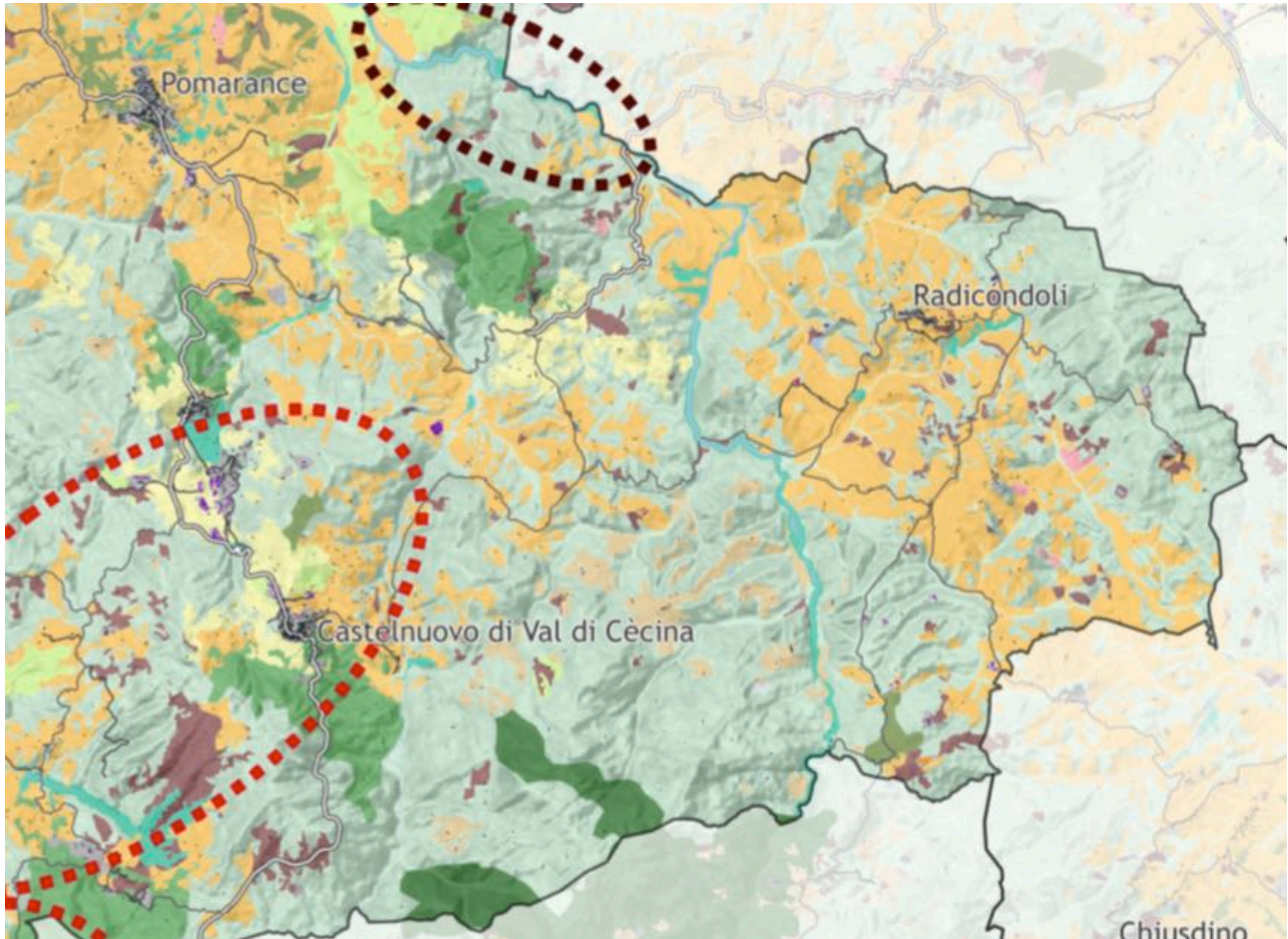
paesaggi agricoli tradizionali ed estensivi (colline di Pomarance, Radicondoli), spesso mosaicati con tipiche formazioni dei calanchi e delle biancane (Volterra), o a una agricoltura più intensiva (alta Valdera).[...]

Criticità

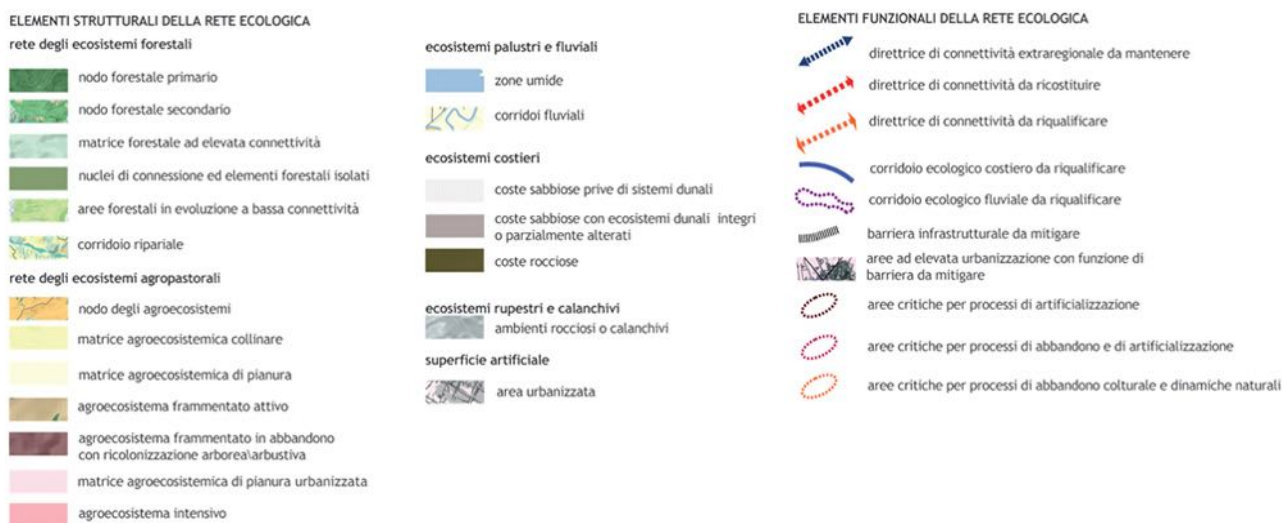
Le principali criticità dell'ambito si localizzano lungo il corso del Fiume Cecina, con intense attività antropiche e la riduzione dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque, e nella fascia costiera caratterizzata da locali e intensi fenomeni di artificializzazione, di urbanizzazione e di consumo di suolo delle pianure retrodunali. Ulteriori elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono delle attività agro-silvo-pastorali delle zone interne (ad es. nelle Colline metallifere) o di semplificazione degli agroecosistemi nei casi di estese monoculture cerealicole (in alta Valdera) o viticole (nelle colline tra Bolgheri e Castagneto Carducci).

Gli ecosistemi fluviali del Cecina risultano oggi fortemente condizionati, nel loro medio e basso corso, dalla presenze di attività estrattive (fortemente rilevanti nel passato) e minerarie, e da attività agricole spesso sviluppate fino all'alveo. Alle attività estrattive e ai relativi frantoi presenti nel tratto finale del Fiume, poco a monte di Cecina, o situate nell'alto corso (presso Pomarance e al Ponte di Monteguidi), sono associati fenomeni di inquinamento delle acque per dispersione di inquinanti fisici da vasche di decantazione e l'alterazione di caratteristici terrazzi alluvionali ghiaiosi.

La parte centrale del bacino del Cecina, attorno all'abitato di Saline di Volterra è interessato da storiche attività minerarie di estrazione del salgemma (in particolare della salamoia), con l'elevata captazione di risorse idriche.



Estratto della Carta della Rete ecologica – PIT-PPR



3.2.2.6 Le invarianti strutturali – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Descrizione strutturale

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 4 “Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull’Aurelia” (Articolazione territoriale 4.1 Val di Cecina ed in parte 4.2 Val di Cornia). Le zone collinari interne afferiscono invece al morfotipo n. 5 “Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare” (Art. 5.6 “Volterra” e Art. 5.14 “I rilievi boscati di Radicondoli”).

Il sistema insediativo della Val di Cecina è caratterizzato da due elementi strutturanti fondamentali che danno luogo a due sistemi insediativi diversi: il corridoio infrastrutturale sub-costiero Aurelia-ferrovia, che struttura la pianura costiera, e la Via Salaiola (ora S.S.68 di Val di Cecina), che rappresenta il principale asse di attraversamento trasversale tra la costa e l’interno e ripercorre l’antica via d’acqua rappresentata dal fiume Cecina.

Il sistema insediativo della pianura costiera è recente ed è contraddistinto dalla presenza di due centri sub-costieri maggiori (Cecina e Donoratico) che si sono sviluppati lungo la viabilità litoranea principale e la ferrovia. Dal corridoio infrastrutturale Aurelia-ferrovia, che attraversa longitudinalmente il territorio dell’ambito, dipartono direttrici di collegamento a pettine con i centri collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri e Castagneto Carducci, nuclei urbani murati dalla morfologia compatta, collocati a seconda della particolare conformazione morfologica lungo i crinali o su poggi, in posizione dominante sui promontori che affacciano verso la pianura ed il mare. Un sistema di centri minori, stazioni e marine è legato alla proiezione a valle di tali borghi storici in corrispondenza della viabilità sub-costiera principale (via Aurelia) e degli scali ferroviari

(La California, Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci, Stazione di Bibbona, Stazione di Bolgheri). Il sistema insediativo legato al fiume Cecina è caratterizzato invece dall’asse trasversale che, partendo dalla costa e dal corridoio sub-costiero Aurelia-ferrovia, lambisce la piana alluvionale del fiume Cecina e si dirige verso l’entroterra, fino a Volterra per poi proseguire in direzione di Pontedera e Pomarance. I centri urbani maggiori (Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance) sono collocati lungo i percorsi principali di crinale a vedetta dell’antica via d’acqua che

da Volterra conduceva fino al mare, e connessi, attraverso una fitta rete di percorsi che innervano il territorio, alle ville e fattorie collocate sui crinali secondari e ai poderi. Il patrimonio edilizio rurale rappresenta l'elemento strutturante del paesaggio, a testimonianza di un passato caratterizzato dalla grande proprietà terriera. []

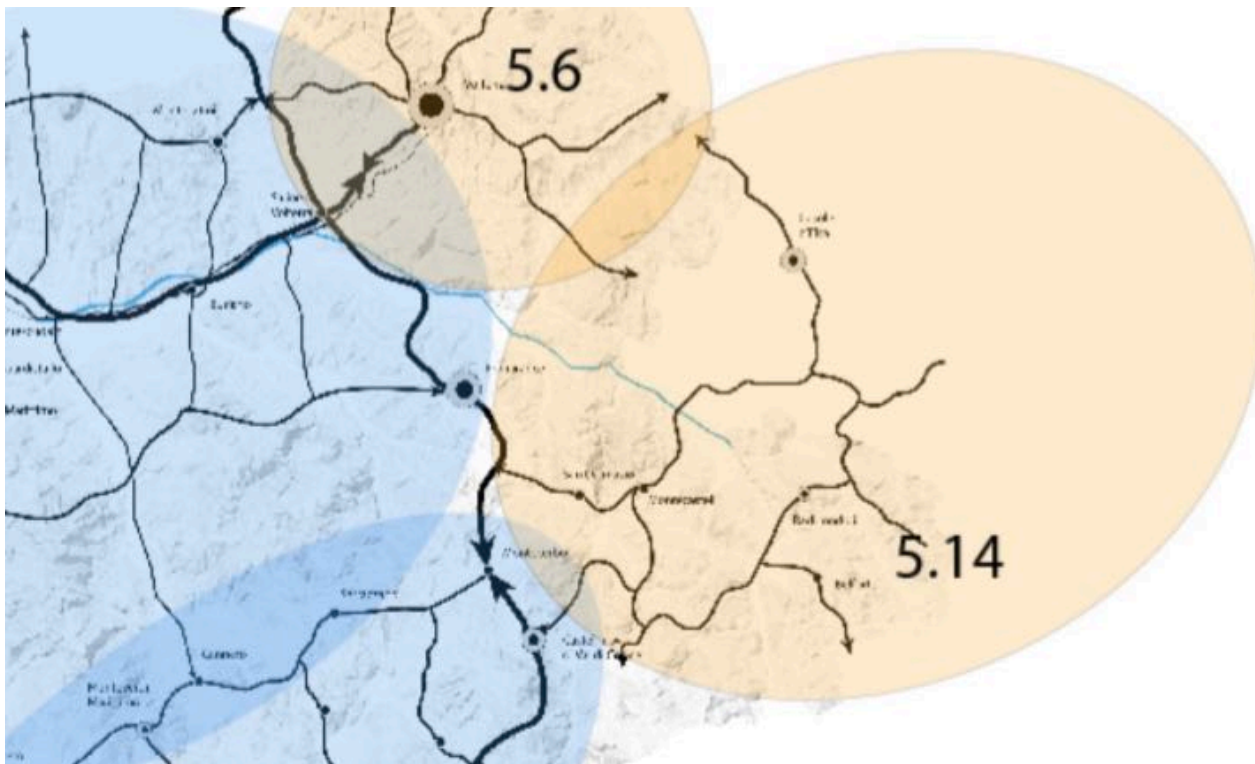
Valori

- *“Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi”:*
 - il Sistema a pettine dei centri affacciati sulla valle e nella piana alluvionale costiera del Cecina e del Cornia; con i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance affacciati sulla Val di Cecina e i centri di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci affacciati sulla piana costiera; [...]
- *la viabilità storica principale di collegamento con l'entroterra (S.S.68 di Val di Cecina) e la ferrovia che percorre la valle da Cecina a Volterra, la viabilità storica principale di collegamento litoranea (Aurelia-ferrovia) che attraversa ambiti di alto valore paesaggistico;*
- *i sistemi di strade locali che collegano tra loro i principali nuclei urbani, attraversando paesaggi di pregio e intercettando le maggiori emergenze storico-culturali. Queste strade rappresentano la rete fruitiva privilegiata dei beni paesaggistici e storico-culturali da salvaguardare e valorizzare. In particolare rappresentano un valore:*
 - nella piana costiera: la SP14b che da Casale Marittimo porta a Cecina, la SP della Camminata che da Bibbona scende verso il mare e attraversa la California, la SP Bolgherese che da Bolgheri che connette Bibbona, Bolgheri e Castagneto Carducci e scende fino all'Aurelia; [...]
- *le emergenze visuali e storico-culturali con scorci panoramici di alto valore paesaggistico rappresentate dai borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance che si stagliano in posizione dominante sulla valle del Cecina e dai borghi storici di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura costiera;*
- *il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici; [...]*

Criticità

- *polarizzazione dell'urbanizzazione nei centri urbani di Cecina e Donoratico, con espansione edilizia legata al turismo balneare (Marina di Cecina, Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci), proliferazione di piattaforme produttive ad elevato impatto ecologico e paesaggistico legate al passaggio del corridoio infrastrutturale Aurelia-ferrovia, proliferazione di piattaforme turistico-ricettive lungo la fascia di costa nella forma dei villaggi turistici e dei campeggi, con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica;*
- *polarizzazione delle infrastrutture sulla costa con conseguente congestione e frammentazione dei delicati ambiti costieri, e perdita di ruolo e funzione della linea ferroviaria Cecina –Saline;*
- *indebolimento delle relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche tra il sistema di città sub-costiere e marine e l'entroterra con perdita delle funzioni storiche di presidio territoriale dei centri collinari interni;*

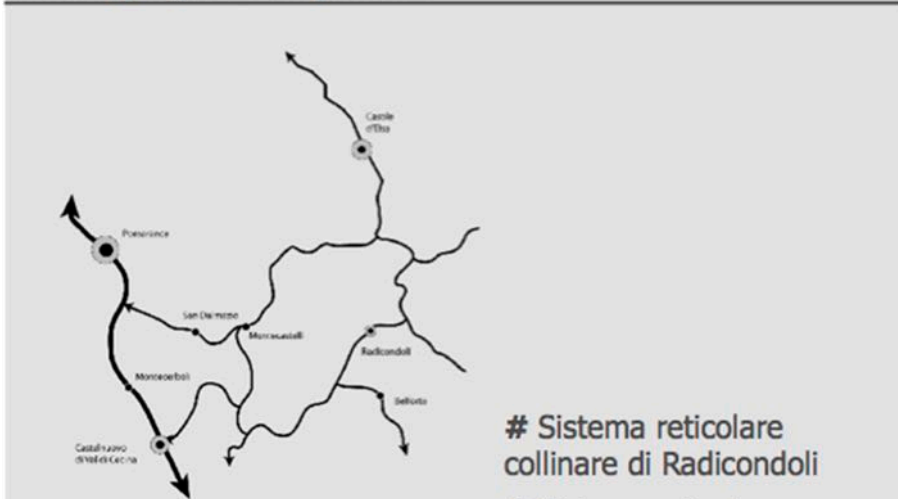
- scivolamento a valle delle espansioni dei centri urbani collinari Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri e Castagneto Carducci, a ridosso della pianura costiera in corrispondenza della viabilità principale di pianura, con possibilità di future espansioni non controllate;
- abbandono delle aree collinari interne della Val di Cecina con fenomeni di accentramento della popolazione verso i poli industriali di fondovalle, a discapito degli insediamenti più storicizzati e decadimento delle economie ad esse connesse; [...]



Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi – PIT-PPR

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

5.14 - I rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese | figure componenti



3.2.2.7 Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Descrizione strutturale

L'ambito della Val di Cecina coincide con un territorio in gran parte collinare, articolato in due compagini principali poste rispettivamente a nord e a sud del fiume Cecina, quella dei Monti di Castellina e delle colline argillose del volterrano, e quella dei Monti di Campiglia Marittima e delle Colline Metallifere. La transizione tra collina e fascia costiera avviene tramite una formazione di Margine che va approssimativamente da Rosignano a Castagneto Carducci, definisce il piede dei rilievi e sfuma nella pianura, compresa tra la foce del Cecina e San Vincenzo.

Il paesaggio collinare è strutturato dalla presenza di grandi rilievi boscati: le propaggini settentrionali dei Monti di Campiglia Marittima; parte delle Colline Metallifere; i colli posti lungo il limite orientale dell'ambito, al confine con la Valdelsa. I boschi sono per lo più costituiti da leccete, cerrete e da associazioni di sempreverdi e latifoglie decidue. Ai rilievi dominati dalla matrice forestale si affiancano formazioni collinari caratterizzate dall'alternanza tra bosco e tessuto coltivati. [...]

L'associazione tra oliveti e seminativi è uno dei tratti distintivi del paesaggio rurale della Val di Cecina e, più in generale, della Toscana centromeridionale. Non di rado, in questi contesti, siepi e formazioni boschive si insinuano capillarmente tra le colture bordando i confini degli appezzamenti che assumono quasi l'aspetto di campi chiusi. Molto alto il valore ambientale di queste porzioni di paesaggio, quasi tutte coincidenti con nodi della rete ecologica regionale degli ecosistemi agropastorali.

Sulle Colline Metallifere l'alternanza più caratterizzante è tra bosco e seminativi e prati a campi chiusi (morfotipo 9), che coprono ampie porzioni dei rilievi e strutturano il paesaggio con una rete articolata ed estesa di siepi, filari, boschi poderali posti sui bordi degli appezzamenti coltivati e dei prati-pascolo. [...] Sui rilievi più occidentali delle Colline Metallifere, in particolare nella valle dello Sterza, il manto forestale è interrotto da isole coltivate, a prevalenza di oliveti specializzati o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16), relazionate a insediamenti storici (Sassa, Canneto, Monteverdi Marittimo sul versante opposto). [...]

In prossimità della fascia costiera il quadro paesistico muta radicalmente. I dolci rilievi collinari che si affacciano sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci) ospitano prevalentemente colture legnose di impronta tradizionale come oliveti specializzati (morfotipo 12), associati a seminativi semplici eventualmente punteggiati di alberi sparsi (morfotipo 16), o a vigneti (morfotipo 18). Le formazioni di Margine che costituiscono fascia di transizione tra collina e pianura accolgono forme di coltivazione assai diversificate: dai mosaici colturali a maglia fitta (morfotipo 20) che si estendono in prossimità di Cecina, a vigneti specializzati come quelli di Bolgheri, Bibbona e in generale di tutta la fascia pedecollinare (morfotipo 11 e morfotipi 17 e 18), che presentano appezzamenti di dimensione molto ampia e scarso equipaggiamento vegetazionale della maglia agraria. Nella fascia pianeggiante che va da Cecina a San Vincenzo si alternano porzioni di territorio che mostrano ancora ben leggibile una modalità di organizzazione dello spazio rurale derivante dalla bonifica storica (morfotipo 8) e parti caratterizzate da una forte frammentazione del tessuto agricolo in mosaici complessi a maglia fitta (morfotipo 20), alcuni dei quali di impronta tradizionale molto marcata relativamente alle colture e alla struttura della trama agraria (come tra Donoratico e Castagneto Carducci). Minoritarie le aree caratterizzate da

semplificazione e allargamento della maglia paesaggistica (morfotipo 6), limitate alla foce del Cecina e, all'interno dell'intero ambito, ai principali fondovalle.

Valori

I principali aspetti di valore del territorio collinare della Val di Cecina fanno riferimento alle due grandi articolazioni paesaggistiche che esso comprende: quella delle colline caratterizzate dall'alternanza tra bosco e tessuti agricoli e quella delle colline argillose del volterrano. Nei contesti che ricadono nella prima di queste configurazioni (Monti di Castellina, Valle dello Sterza, propaggini occidentali delle Colline Metallifere nei pressi di Monteverdi Marittimo) i valori sono rappresentati dalla permanenza di coltivazioni tradizionali come gli oliveti - specializzati o in associazione con seminativi e vigneti (morfotipi 12, 16 e 18) – organizzati in una maglia agraria fitta, ben equipaggiata dal punto di vista dell'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica. Sulla gran parte delle Colline Metallifere l'elemento maggiormente qualificante il paesaggio è la presenza di estese superfici agricole e pascolive a campi chiusi (morfotipo 9), che costituiscono testimonianza storica di una particolare modalità di organizzazione del territorio rurale, diversificano il manto forestale contenendo al proprio interno una fitta e articolata rete di equipaggiamento vegetale della maglia agraria dalle importanti funzioni di connettività ecologica, creano un quadro paesistico caratterizzato dall'alternanza tra apertura e chiusura visiva, prodotte rispettivamente da praterie e colture erbacee e dal passo di siepi, filari, macchie boscate.

[...] Le colline che delimitano la pianura costiera compongono un quadro paesistico di notevole valore, con i nuclei storici di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo sorti sui supporti più stabili e sicuri rispetto alla pianura sulla quale si affacciano, in posizione dominante delle pendici sottostanti, intensamente coltivate secondo modalità e impianti per lo più di tipo tradizionale (morfotipo 16). Una situazione analoga si osserva a Castagneto Carducci, dove la fitta trama agraria tipica della collina si prolunga nella pianura di Donoratico, definendo un mosaico molto complesso e minuto non di rado di impianto tradizionale, nel quale si associano colture erbacee, orticole, legnose (morfotipo 20). In pianura i principali valori sono dati dalla permanenza della struttura paesistica della bonifica (morfotipo 8), che ha organizzato il territorio rurale in campi di forma regolare per lo più lunga e stretta, separati dal reticolo infrastrutturale idraulico e viario. Seminativi arborati, coltivazione tipica dei territori di bonifica della Toscana centromeridionale, sopravvivono in certe parti della pianura bonificata, come nei tessuti agricoli a mosaico situati a sud di Bolgheri, costituendo elemento di valore storico-testimoniale e paesaggistico.

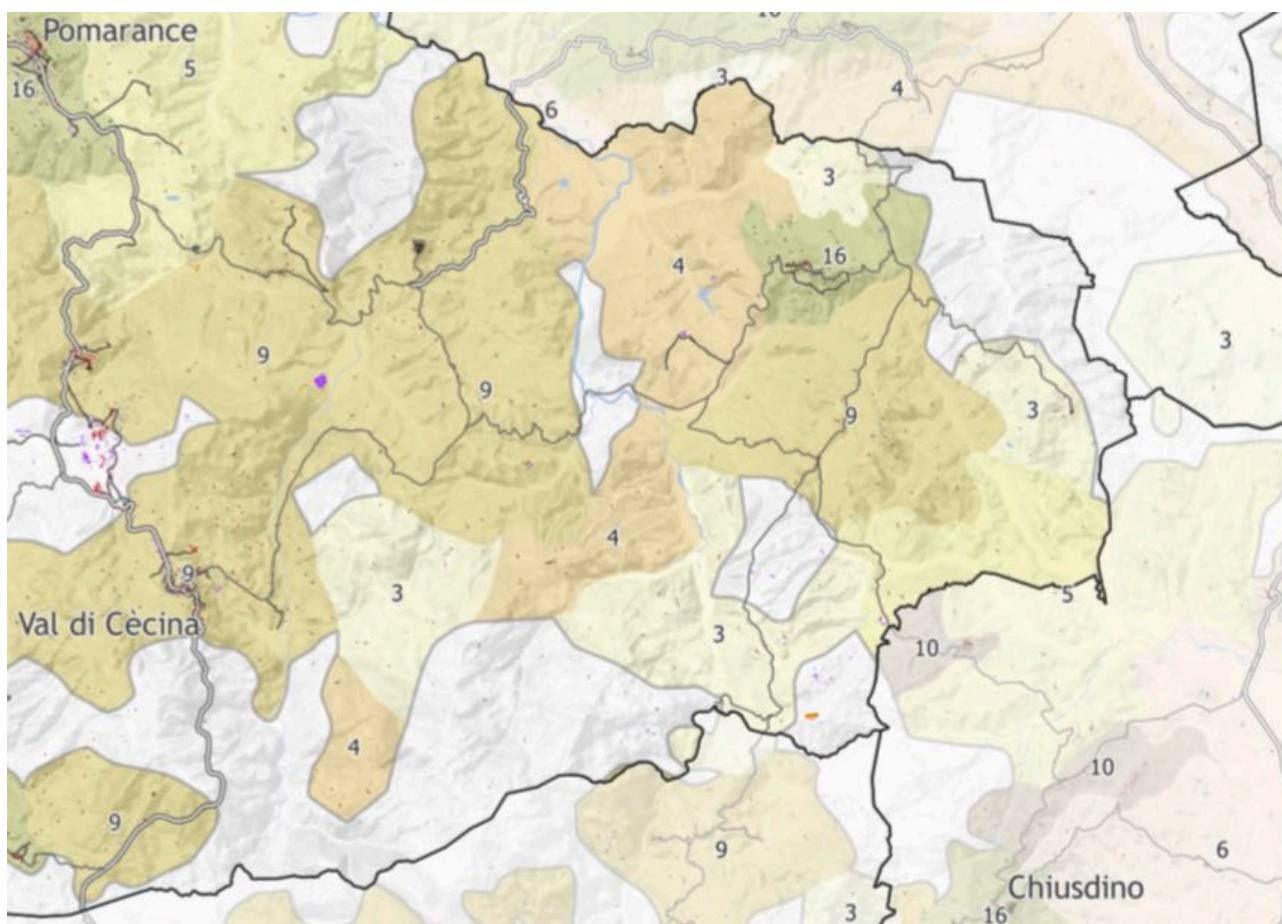
Criticità

I paesaggi collinari caratterizzati dall'alternanza tra bosco e colture legnose vedono come criticità maggiore l'abbandono delle colture, principalmente oliveti in forma specializzata o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16). Situazioni di questo tipo evidenziate da conseguente riconolizzazione arbustiva e arborea sono presenti sui versanti posti a sud-ovest di Castellina Marittima, nei pressi di Monteverdi Marittimo e di Sassa. Più in generale, le dinamiche di abbandono sono molto visibili in corrispondenza delle isole coltivate, tradizionalmente occupate da seminativi e oliveti, immerse nelle grandi formazioni forestali che coprono i Monti di Castellina e le Colline Metallifere. Processi di abbandono e di rinaturalizzazione interessano anche il territorio dei campi chiusi (morfotipo 9), in certe parti del quale seminativi e pratipascolo subiscono l'avanzata









del bosco con conseguente perdita di superfici agricole, riduzione della diversificazione paesaggistica ed ecologica, chiusura percettiva del paesaggio. [...]

Sui rilievi affacciati sulla pianura costiera (tra Bibbona e Castagneto Carducci e a nord di San Vincenzo) ed in alcune porzioni della pianura bonificata (in corrispondenza di Bolgheri) la presenza di impianti di colture specializzate di grande estensione determina alcuni casi di ridisegno integrale della maglia agraria; la semplificazione eccessiva della stessa con la riduzione del corredo vegetazionale e la rimozione rete di infrastrutturazione rurale esistente comporta un impoverimento dei caratteri paesaggistici.

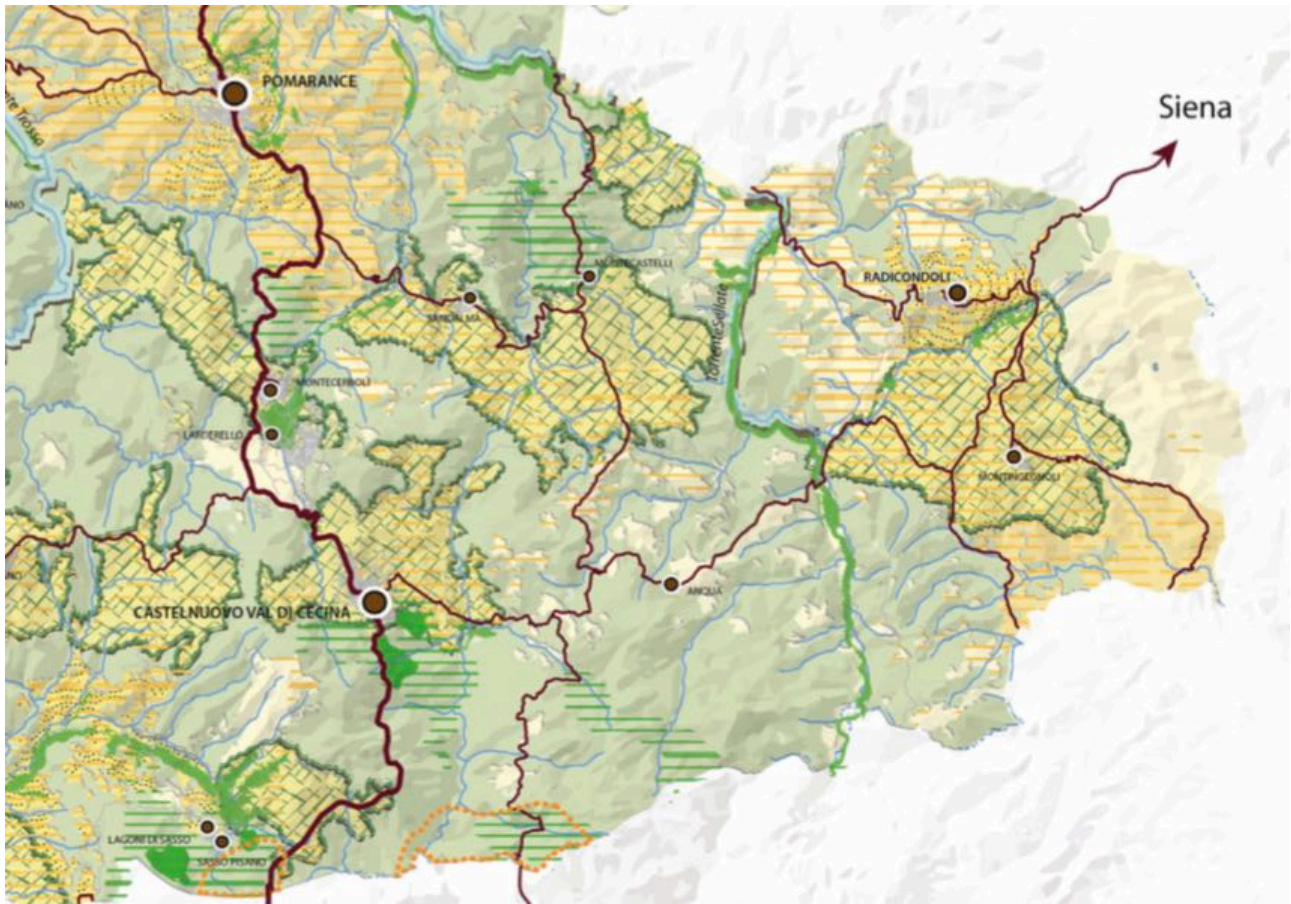
Altre potenziali criticità per i tessuti agricoli della pianura bonificata (morfotipo 8) sono rappresentati dalla realizzazione di insediamenti a carattere turistico-ricettivo che potrebbero comportare alterazioni dell'integrità morfologica del sistema insediativo storico e da ristrutturazioni agricole incoerenti rispetto alla struttura impressa dalla bonifica storica. Per le porzioni di pianura occupate da mosaici culturali a maglia fitta (morfotipo 20) il rischio può essere legato all'espansione dei centri abitati, in particolare di Cecina, con conseguente consumo di territorio rurale e marginalizzazione dei terreni agricoli. [...]



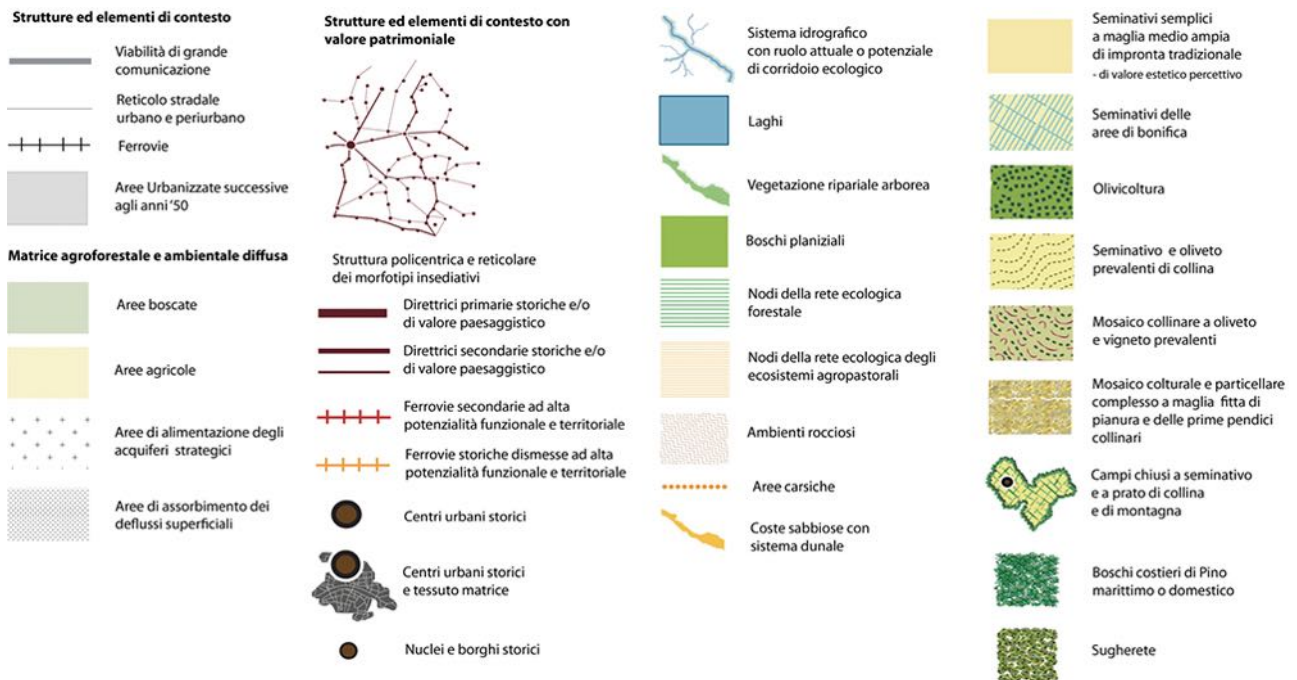
Estratto della Carta dei Morfotipi rurali – PIT-PPR

morfotipi delle colture erbacee		morfotipi complessi delle associazioni culturali	
<p>03. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali</p>   <p>Il morfotipo è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi interessati da processi di rinaturalizzazione e posti in contesti marginali, per lo più montani e collinari. Il paesaggio mostra i segni sia dell'allargamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente sia quelli di un abbandono culturale avanzato, riconoscibile nella presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia che ricolonizzano i terreni.</p>	<p>04. morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa</p>   <p>Il morfotipo è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi a maglia semplificata in contesti montani e collinari periferici rispetto alle grandi trasformazioni insediative e paesaggistiche. Nella maggioranza dei casi, siamo in presenza di un'agricoltura ancora vitale tipica di certi contesti collinari in cui la relativamente contenuta semplificazione paesaggistica non si è associata, se non occasionalmente, a ingenti fenomeni di diffusione insediativa ed erosione dello spazio rurale.</p>	<p>09. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna</p>   <p>Il morfotipo è dato dalla combinazione tra aree a seminativo e a prato-pascolo in cui è leggibile l'organizzazione della maglia a "campi chiusi" con filari, siepi, boschi poderali e alberi isolati. Può essere sia espressione di una modalità di utilizzazione agricola del territorio consolidata, sia esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall'espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono.</p>	<p>16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina</p>   <p>Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmettono tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi.</p>

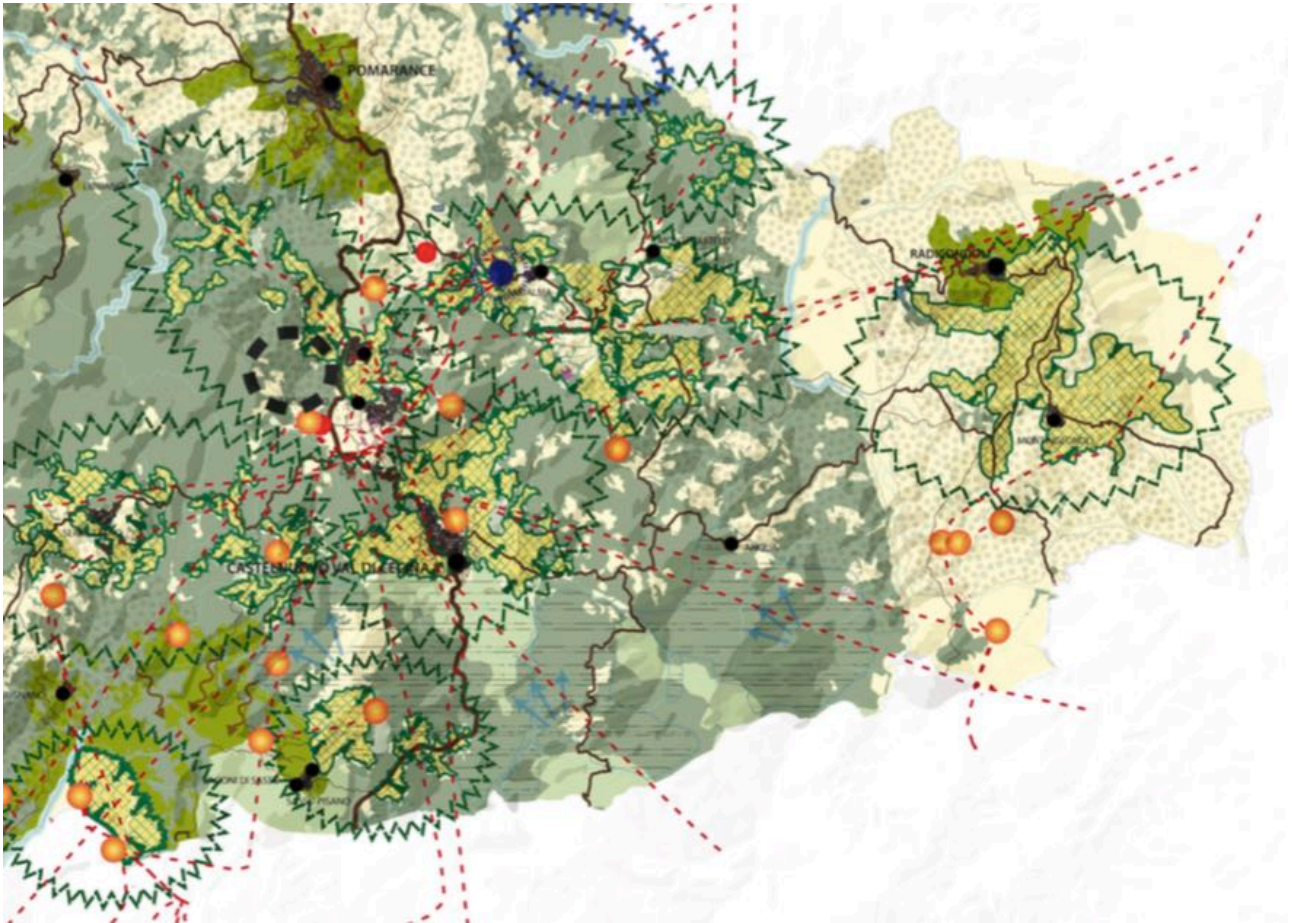
3.2.2.8 Le interpretazioni di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico



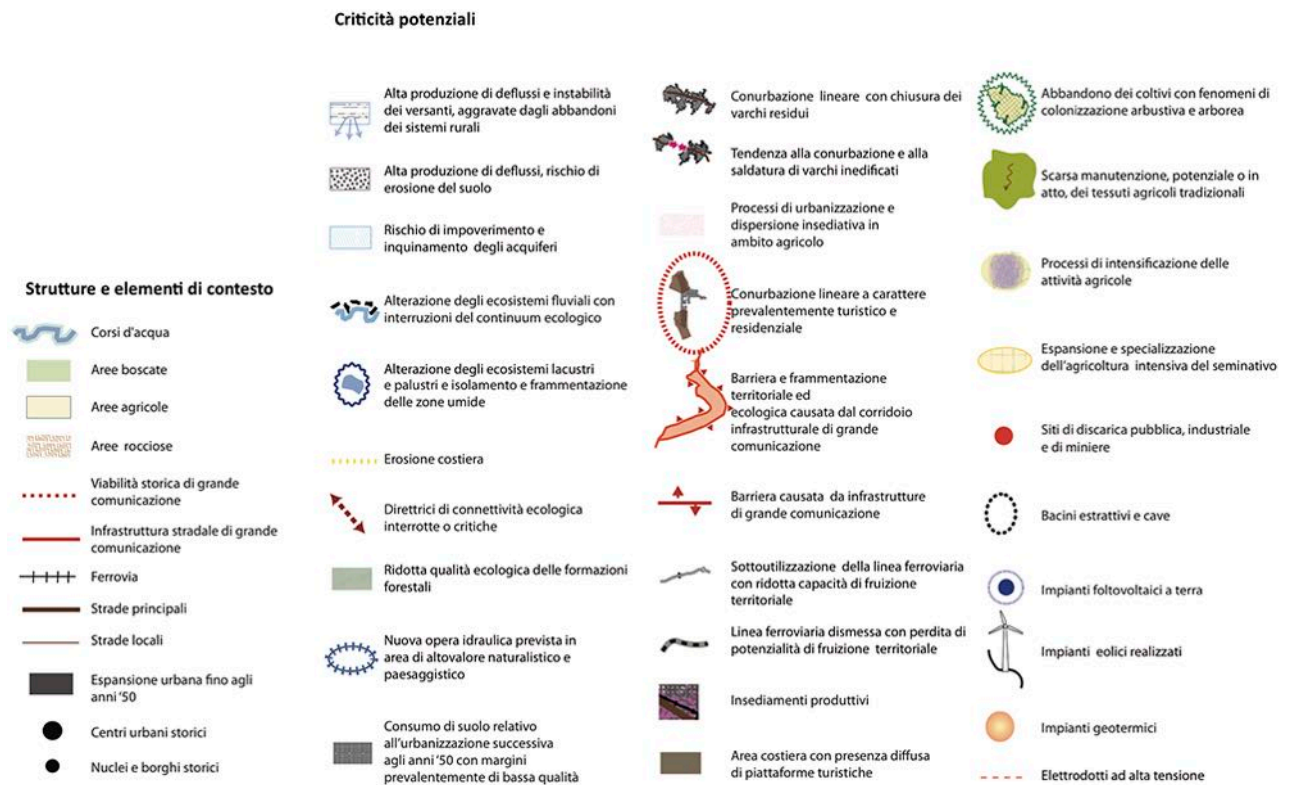
Estratto della Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico – PIT-PPR



3.2.2.9 Le interpretazioni di sintesi – Criticità



Estratto della Carta delle Criticità – PIT-PPR



3.2.2.10 Gli indirizzi per le politiche

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico affinché esse possano concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la scheda d'ambito n.13 Val di Cecina sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine; il secondo riferito ai sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle; il terzo riferito a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

Per quanto concerne il territorio comunale di Castagneto Carducci, verranno analizzati solo il primo e terzo gruppo di indirizzi, i quali, viste le analisi effettuate precedentemente, corrispondono a pieno con il territorio comunale:

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine:

1. garantire azioni volte a tutelare le peculiarità geomorfologiche dei paesaggi dell'ambito e, in particolare, finalizzate a:

- preservare calanchi e balze, anche promuovendo la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo, evitando attività di discarica e la realizzazione di interventi infrastrutturali ed edilizi;
- tutelare gli affioramenti di ofioliti anche attraverso interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, secondo le indicazioni generali per il sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri.

2. nei sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:

- evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;
- favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.

3. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

4. al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni.

[...]

5. al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria:
 - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

- nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito

10. al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:

- raggiungere adeguati livelli di deflusso minimo vitale e di qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali e ripariali, razionalizzando le attività e i processi produttivi, promuovendo interventi di bonifica delle aree inquinate e delle fonti di inquinamento (soprattutto relativamente al mercurio), [...]
- promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");

[...]

11. favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;

[...]

14. al fine di riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni promuovere la destagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica:

- integrando il turismo balneare con gli altri segmenti - storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
- integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa e recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell'entroterra.

3.2.2.11 La disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito e nello specifico sono relativi alla zona oggetto di studio.

Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

Orientamenti:

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina)

Orientamenti:

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;
- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

1.4 - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

Obiettivo 2

Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:

- arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;
- riqualificare le piattaforme turistico ricettive e produttive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
- tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storicorurale, con particolare riferimento all'insediamento di Cecina;
- evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, con particolare riferimento alle aree di Marina di Castagneto Carducci e Donoratico, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire" (individuate nella carta della Rete degli Ecosistemi), preservando i varchi ineditati e i boschi planiziali costieri;
- conservare le aree umide retrodunali, quali il Padule di Bolgheri e quelle piccole e mosaicate comprese nella fascia pinetata o situate presso la foce del Fosso Bolgheri;
- tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali ancora integri e riqualificare quelli degradati, riducendo i fenomeni di frammentazione ecologica e la diffusione delle specie aliene invasive.

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

2.3 - salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.4 - tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;

2.5 - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni"

Orientamenti:

- migliorare la funzionalità e la sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e le attività di pulizia degli arenili;
- ridurre il sentieramento diffuso su dune e i processi di erosione costiera;

- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come “corridoi ecologici costieri da riqualificare” (individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi).

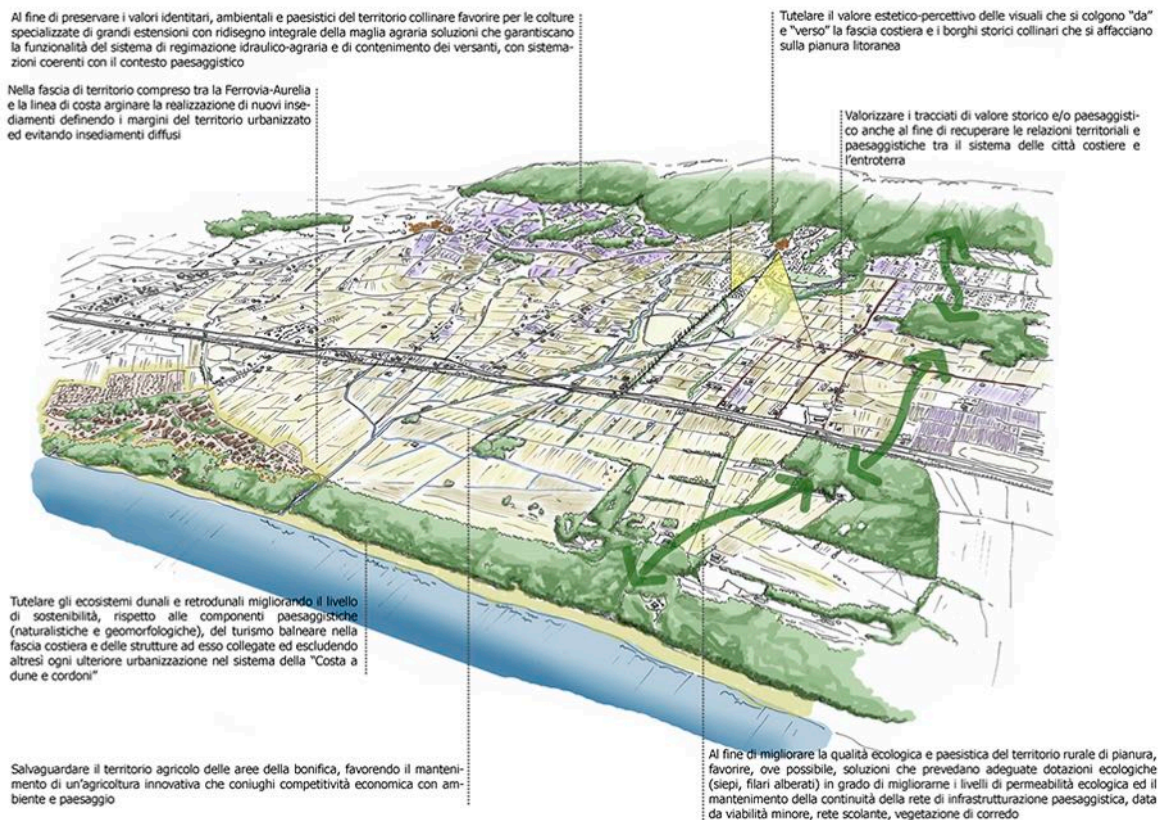
2.6 - valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico (anche in considerazione del Progetto Pilota per la valorizzazione della tratta ferroviaria Cecina – Saline di Volterra) anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;

2.7 - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

2.8 - contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

[...]

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra



3.2.3. La disciplina dei beni paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. Il Comune è tenuto a recepire tali

indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Di seguito si elencano i beni paesaggistici individuati in base all'articolo 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs.42/2004).

Per gli "Immobili e le aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art.136)" ricadenti all'interno del territorio comunale di Radicondoli risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Si dà atto che è stato fatto avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d), D.Lgs. 42/2004, **"dell'intero territorio comunale di Radicondoli"**.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO

Via di Città 138/140 – 53100 SIENA
Tel: centralino +39 0577 248111 – fax +39 0577 270245
E-mail: sabap-si@beniculturali.it
PEC: mbac.sabap-si@mailcert.beniculturali.it
Sito internet: www.sabap-siena.beniculturali.it

Prot. n° 20498 Allegati
Class. 34.07.13/25

Siena li 26 LUG. 2018

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali
e del Turismo
Direzione Generale Archeologia Belle Arti
e Paesaggio - Servizio V – Tutela del Paesaggio
mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

Al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle
Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Tutela,
Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
regionetoscana@postacert.toscana.it

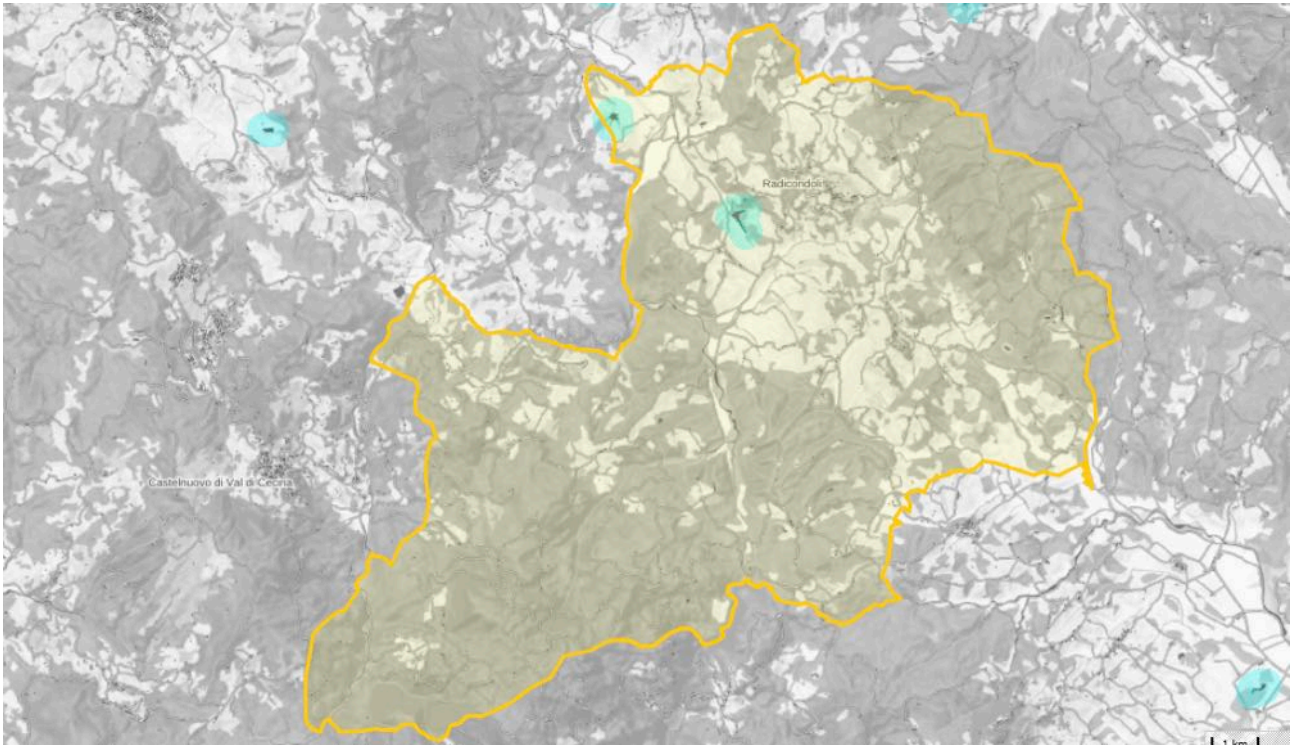
Provincia di Siena
provincia.siena@postacert.toscana.it

Al Comune di Radicondoli
Via Tiberio Gazzei n. 89
53030 Radicondoli (SI)
comune.radicondoli@postacert.toscana.it

OGGETTO: Comune di RADICONDOLI (SI): **"Intero territorio comunale di Radicondoli"**

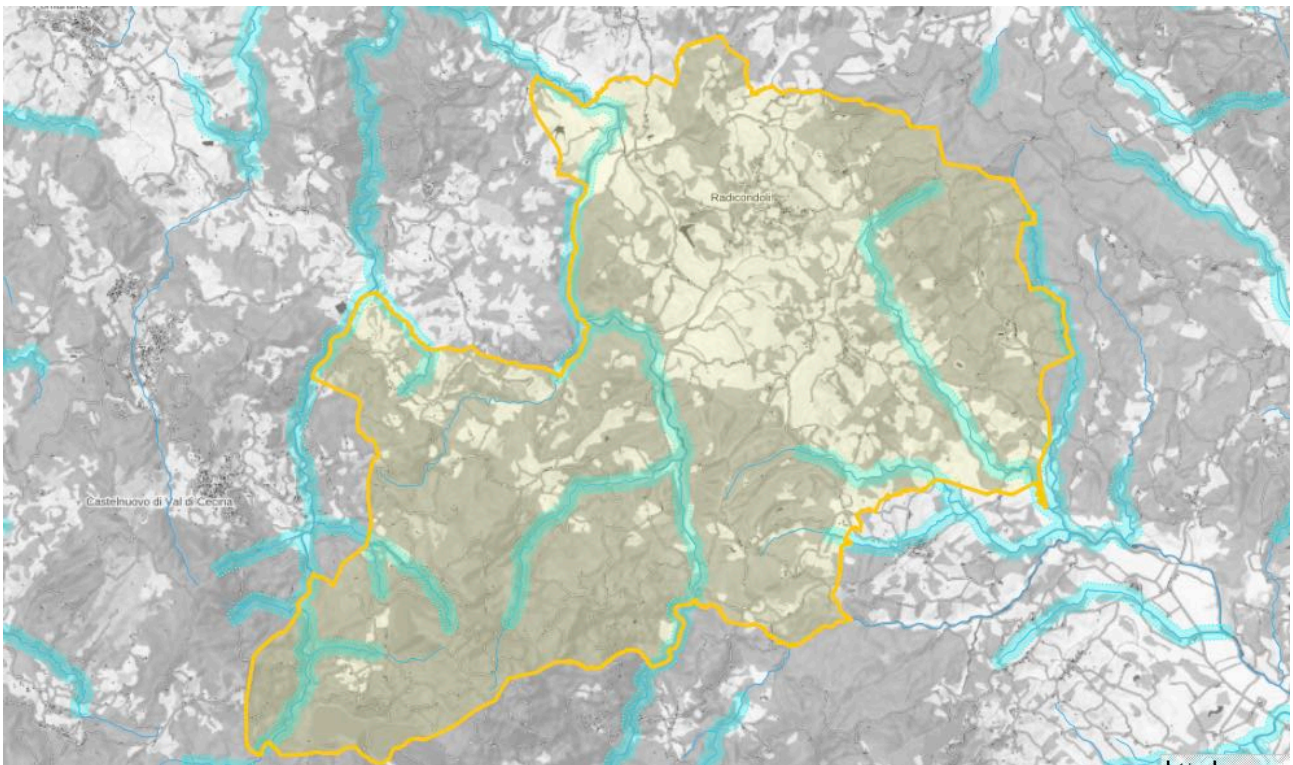
Comunicazione avvio di procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d), Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 "Codice Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.

- Lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;



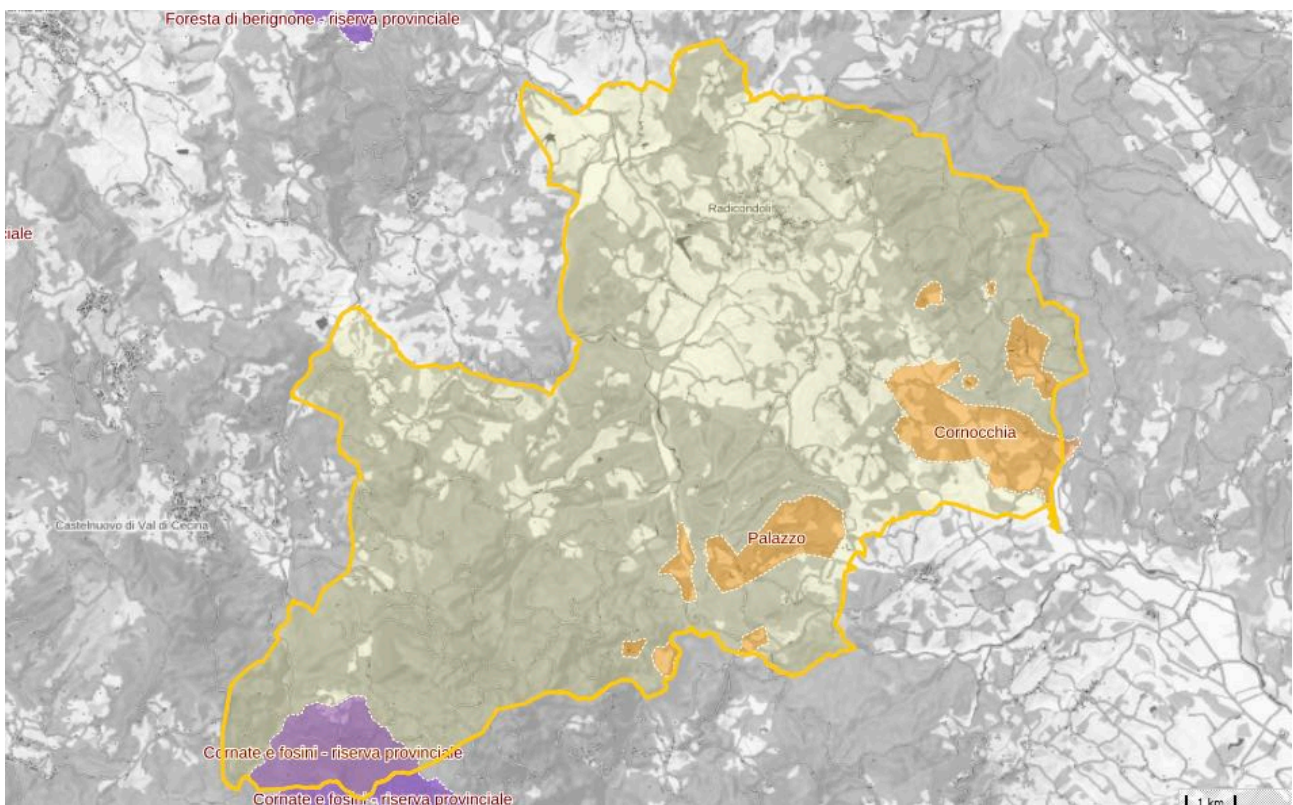
Territori contermini i laghi (lett. b) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;



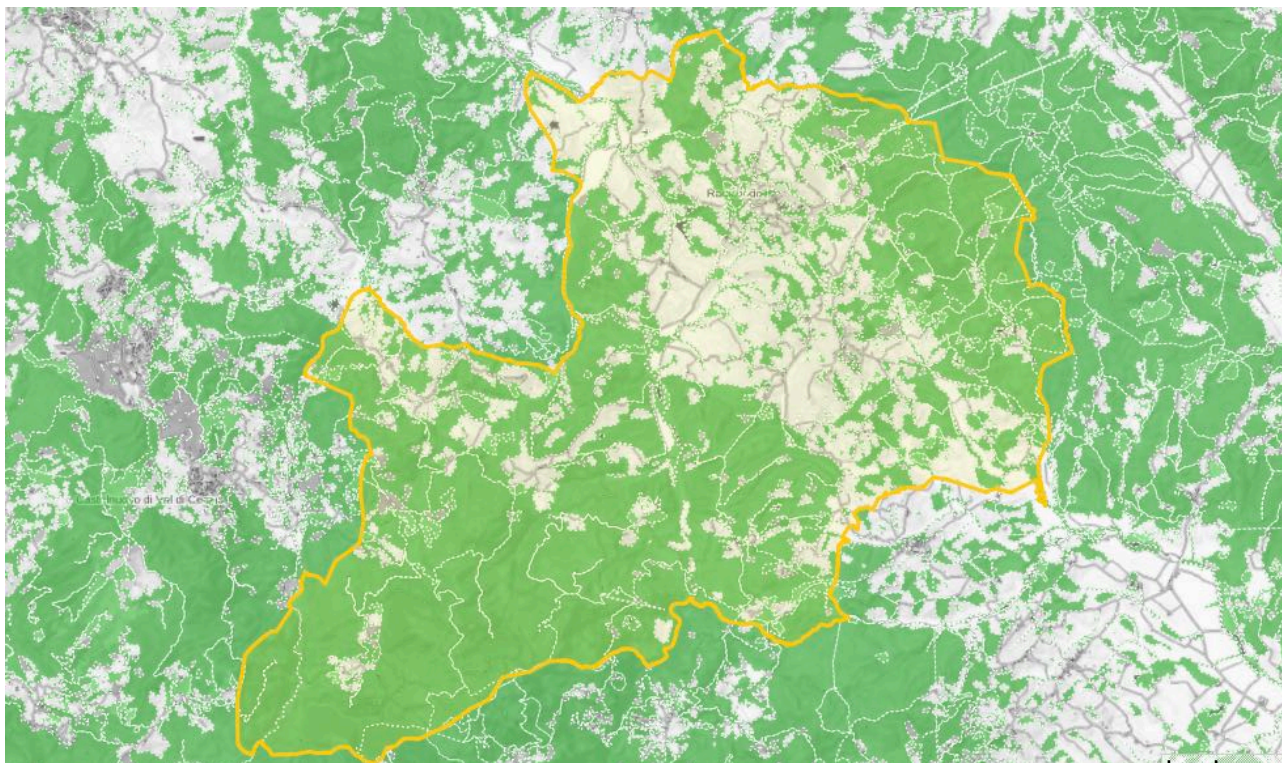
Corsi d'acqua e relative sponde (lett. c) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

- Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;



Parchi e riserve (lett. f) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.



Territorio coperti da foreste e boschi (lett. g) – Estratto da GEOSCOPIO Regione Toscana (SITA: Beni Culturali e Paesaggistici)

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

All'interno del territorio comunale di Radicondoli sono presenti dei Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" - (G.U. 24 febbraio 2004, n. 45; SO n. 28).

Qui di seguito si riporta un elenco:

- Monastero di Santa Caterina con annessa chiesa e palazzo del Poggiarello
- Palazzo Bulgarini
- Palazzo, identificativo bene 90520250864
- Palazzo, identificativo bene 90520250865
- Cinta muraria di Radicondoli
- Convento dell'Osservanza e chiesa di San Francesco annessa all'ex convento dei Frati Minori dell'osservanza
- Castello dei Falsini
- Palazzo, identificativo bene 90520250866
- Cinta muraria di Belforte
- Fattoria di Montinegegnoli
- Avanzi della Torre medievale ad Anqua

- Villa di Anqua
- Chiesa parrocchiale dei Santi Rufo e Bartolomeo di Anqua
- Podere Cugnanello
- Villa Solaio
- Chiesa di San Lorenzo a Montalbano
- Cappella di San Rocco
- Fattoria dei Fosini

3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il PTC vigente della Provincia di Siena, approvato il 14 dicembre 2011, con Delibera del Consiglio Provinciale n.124 individua di seguenti obiettivi generali:

- coordinamento e garanzia della filiera di governo, pianificazione e programmazione del territorio provinciale,
- tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria e dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali,
- mantenimento e miglioramento della risorsa idrica e della risorsa energetica, corretto sfruttamento delle risorse del sottosuolo (termalismo, geotermia),
- mantenimento e valorizzazione della risorsa infrastrutturale e delle reti,
- qualificazione e promozione della capacità produttiva,
- consolidamento e valorizzazione del policentrismo insediativo e delle dotazioni territoriali,
- valenza fondativa di Piano Paesistico.

Le prescrizioni di piano approvato riguardano gran parte degli elementi costituenti il contesto economico, infrastrutturale, ambientale e paesaggistico che caratterizzano anche il territorio di Radicondoli.

Inoltre, il PTC esplicita le intenzioni del Piano all'interno dei seguenti sette obiettivi:

1. Il PTC vuole assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata.
2. Integrare nel PTC tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione. Una rete mirata alla tutela delle risorse acquifere e alla prevenzione del rischio idraulico, dei rischi di erosione, dei dissesti e della pericolosità sismica, alla salvaguardia dei geositi, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, al mantenimento, alla valorizzazione e alla regolamentazione delle reti ecologiche, delle riserve naturali, degli ecosistemi ad alto valore naturalistico.
3. Qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, e attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese, dotando per questa via l'economia senese di nuove opportunità imprenditoriali. Quindi intende mantenere e migliorare la qualità e la quantità delle risorse idriche del territorio senese e delle risorse energetiche mediante una corretta utilizzazione delle risorse

del sottosuolo, con prioritario riferimento alle attività legate al termalismo e allo sfruttamento della geotermia.

4. Il PTC vuole agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. La rete del ferro e del trasporto pubblico sono le leve con cui correlare in modo efficace Siena e il suo territorio con le grandi reti europee. A questo fine occorre migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale del territorio senese. Il PTC vuole infatti accrescere la capacità della rete ferroviaria, migliorare le reti a funzionalità urbana e interurbana, ottimizzare la rete del trasporto pubblico, inserire la realtà senese nelle grandi reti di mobilità regionali, nazionali e internazionali, aumentare le reti di trasporto immateriale e quelle di connessione con l'offerta logistica della Toscana.
5. Il PTC vuole contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo. Nuovi investimenti e nuovi investitori vanno saputi attrarre con un mix di azioni territoriali che vanno dalla dotazione infrastrutturale alla qualità paesaggistica così come dei servizi alle imprese e alle persone che vi lavorano, così come, ancora all'efficienza energetica, localizzativa e logistica. Il Piano vuole inoltre perseguire l'integrazione dei diversi comparti produttivi e delle rispettive filiere consolidando e sviluppando le reti informativo e l'abbattimento dei costi di transazione.
6. Il PTC vuole consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica del modo in cui si sono distribuiti sul territorio senese gli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa. Paesi, città, borghi e frazioni di cui il PTC vuole tutelare la differenziazione e la piena "riconoscibilità" nel mosaico territoriale della provincia senese. Il Piano intende impedire improprie saldature o "esondazioni" di edilizia perirubana nel territorio rurale, ma allo stesso tempo vuole stabilizzare la connessione tra i 110 centri del sistema urbano senese entro un sistema unitario di opportunità economiche, di servizi e funzioni, di offerta residenziale, di sviluppo turistico.
7. Il PTC pone come aspetto di elevata rilevanza il tema del paesaggio, della disciplina paesaggistica e della loro declinazione organica nelle funzioni di governo del territorio e dunque negli strumenti della pianificazione pubblica delle risorse territoriali. Il tema del paesaggio è considerato come un motore per l'aumento della qualità degli interventi sul territorio poiché esso può essere considerato come rappresentazione delle capacità culturali, morali, economiche della scoiera senese e del suo rapporto con le risorse territoriali.

Il PTC si compone di:

- Quadro Conoscitivo, quale base fondante della consapevolezza delle quantità, delle qualità e dello stato delle risorse, assoggettato a continuo monitoraggio, banca dati alla quale attingono e ove riversano conoscenze tanto i piani provinciali di settore quanto i piani comunali, quanto gli atti di altri enti e soggetti istituzionalmente competenti;
- Statuto del territorio, componente che preordina le scelte di trasformazione, i processi di sviluppo, i comportamenti pubblici e privati nei confronti delle risorse;
- Strategia, quale responsabile sistema di scelte per l'evoluzione del territorio.
- Valutazione integrata, comprensiva di partecipazione, dà conto delle coerenze esterne fra PTC e piano regionale, fra PTC e piani di settore della Provincia; della coerenza interna al piano fra statuto e strategia; verifica gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana degli obiettivi

del piano; contiene la valutazione ambientale strategica per le azioni direttamente incidenti sull'ambiente; illustra lo svolgimento del processo di condivisione con i circondari e con gli stakeholders prescelti.

- Glossario del piano contiene le definizioni dei termini utilizzati dal Documento e dalla Disciplina.

I materiali del Pian sono:

- Relazione
- Elaborati di QC da PTCP 2000
- Elaborati di QC PTCP 2010
- Elaborati di Statuto PTCP 2010
- Elaborati di Strategia
- Disciplina

Il presente PTCP interpreta i sistemi territoriali definiti dalla LR 1/2005 quali sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori, rappresentazioni delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse, luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali.

I sistemi territoriali del presente PTCP sono l'interpretazione del territorio provinciale, ovvero composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi. Tramite una propria capacità interpretativa e rappresentativa, il presente PTCP assume i Circondari come articolazioni territoriali alle quali affidare, sulla base della coesione politico-istituzionale, il percorso di formazione condivisa delle scelte di livello provinciale aventi effetti sui territori comunali e l'orientamento delle scelte di livello comunale da rendere coerenti rispetto agli obiettivi di governo del presente piano.

La dizione "Circondario", utilizzata negli elaborati del presente PTCP e nella presente Disciplina, deve quindi sempre intendersi nell'accezione sopra definita.

Il Circondario quale sistema territoriale è inteso quale:

- sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori comunali che comprende;
- rappresentazione delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse;
- sistema unitario di luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali;
- composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi.

Per ogni Circondario, il presente PTCP, anche in riferimento ai percorsi partecipativi svolti, definisce e inserisce in apposite schede:

- i temi rispetto ai quali promuovere politiche coordinate, in genere riferiti alla gestione delle risorse, per le quali occorrono pre-condivisione e forme compensative nella redistribuzione degli effetti delle scelte (acqua, fonti energetiche, paesaggio);
- i temi rispetto ai quali sono da promuovere forme di perequazione territoriale, in genere riferiti alle scelte insediative e localizzative, per la messa in comune di strumenti e bilanci anche economico-finanziari (aree produttive, insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature);
- i temi rispetto ai quali promuovere o consolidare forme di governance (coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali).

I Circondari sono elencati di seguito, con indicazione dei Comuni che vi appartengono:

- Circondario Amiata Val d' Orcia - Comuni di Abbadia S. Salvatore, Castiglion d'Orcia, Montalcino, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani, S. Quirico d'Orcia
- Comune Capoluogo
- Circondario Chianti senese - Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti
- Circondario crete senesi Val d' Arbia - Comuni di Asciano, Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, S. Giovanni d'Asso
- Circondario Val d' Elsa - Comuni di Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli, San Gimignano
- Circondario Val di Chiana senese - Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S. Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda
- Circondario Val di Merse - Comuni di Chiusdino, Monticiano, Murlo, Sovicille

Il territorio del Comune di Radicondoli ricade nel "Circondario Val d'Elsa".

Il PTC individua al suo interno anche i sistemi funzionali: dell'ambiente, del paesaggio, della città e della capacità produttiva. I sistemi funzionali fanno riferimento a funzioni, servizi, prestazioni del territorio o che si svolgono sul territorio; pertanto la loro rappresentazione è influenzata dai livelli di prestazione offerta. I sistemi funzionali del PTCP sono:

- I. La sostenibilità ambientale
- II. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture
- III. La capacità produttiva
- IV. Il paesaggio

Nella individuazione dei su elencati sistemi funzionali, il presente PTCP applica e interpreta gli universi urbano e rurale con i quali il PIT regionale vigente rappresenta la Toscana contemporanea per delinearvi un progetto di sviluppo garante della tutela ambientale e paesaggistica. In particolare, assegna alla sostenibilità ambientale e al paesaggio il ruolo di "sostegni" delle azioni di manutenzione e governabilità della moderna Toscana rurale; al policentrismo insediativo - infrastrutture e alla capacità produttiva quello di supporto per la tutela e lo sviluppo della rete delle città toscane.

3.4. La struttura del Piano Strutturale

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Piano Strutturale** approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 20/04/2009, redatto ai sensi della L.R. 1/2005.

Con Delibera C.C. n. 34 del 30/07/2018, è stata inoltre approvata la **Variante contestuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico)** finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE.

Il P.S. vigente ha come obiettivo quello di riconoscere l'identità del luogo, promuovere e regolare lo sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle attività; esprime norme, indirizzi e criteri per la tutela ed il

rinnovo delle risorse ambientali e delle altre risorse essenziali, costituite dal paesaggio agrario, dagli insediamenti, dai beni di valore storico e architettonico, dai sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Il P.S. vigente stabilisce con le norme l'insieme di regole essenziali e diffuse, che guidano gli interventi su tutto il territorio comunale; queste regole costituiscono le invarianti strutturali per la conservazione del paesaggio e degli edifici storici e per la sostenibilità nell'uso delle risorse dell'art. 4 e 5 della L.R. 1/2005.

Il P.S. contiene un Quadro Conoscitivo allegato composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 – Tipi di vegetazione, scala 1:25.000
 - tav. 2 – Serie vegetazionale, scala 1:25.000
 - tav 3 – Tipi di paesaggio, scala 1:25.000
 - tav 4 – Carta altimetrica, scala 1:25.000
 - tav 5 – Emergenza del paesaggio agrario e storico-architettoniche, scala 1:25.000
 - tav 6 – (fogli a, b, c, d) – Stratificazione storiche scala 1:10.000
 - tav 7 – Vincoli paesaggistici, aree protette e pianificazione di settore, scala 1:25.000
 - tav 8 – Individuazione dei sistemi, scala 1:25.000
 - tav 9 – Sistemi territoriali e forme del rilievo, scala 1:25.000
 - tav 10 – Uso del suolo (provincia di Siena 2005) scala 1:25.000
 - tav 11 – Qualità ambientale, scala 1:25.000
 - tav 12 – (fogli a, b, c, d) – uso del suolo, scala 1:10.000
 - tav 13 – (fogli a, b) – dimensioni delle proprietà agrarie e offerta agrituristica, scala 1:50.000
 - tav 14 – (fogli a, b, c, d) – Insediamenti residenziali e reti tecnologiche, scala 1:10.000
 - tav 15 – Insediamenti produttivi, scala 1:25.000
 - tav 16 – Stato di attuazione dei servizi pubblici, scala 1:2.000
-
- Analisi del paesaggio agrario e individuazione delle risorse, scala 1:5.000
 - Analisi del patrimonio agrario, UTOE Sesta, Belforte e Elci Mod. 2009, scala 1:5.000
 - Censimento del patrimonio edilizio rurale collegato alle UTOE ST.

All'interno del P.S. sono contenute delle ulteriori elaborazioni:

- Tav. 1 – Sistemi e Unità Territoriali, rappresentazione d'insieme scala 1:25.000 e fogli a, b, c, d a scala 1:10.000
- Tav. 2 – (fogli a, b, c, d) Statuto del territorio, scala 1:10.000 (mod.2009)
- Tav. 3 – Disciplina delle aree agricole (mod. 2009)
- Tav. 4 – Sistema funzionale PG

Il P.S. con lo Statuto del territorio, come previsto dall'art.53 c.1 della L.R. 1/2005, è costituito dai seguenti contenuti:

- a- All'art.3 i caratteri per l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura identitaria del territorio e le sue risorse;

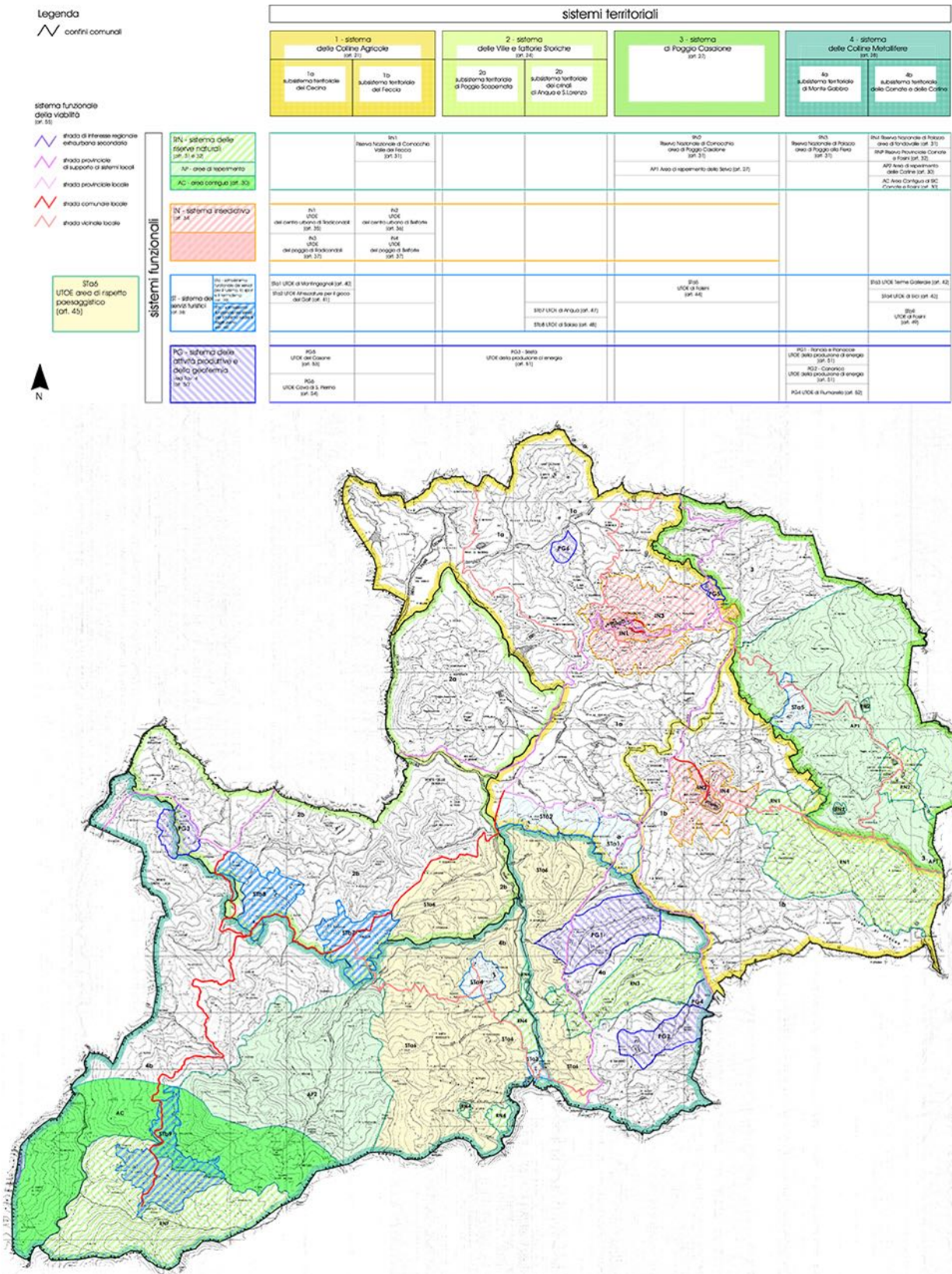
- b- Ai titoli II, III e IV le regole, i livelli di qualità e le prestazioni minime che costituiscono le invarianti sottoposte a tutela per l'uso dei beni e delle risorse individuate dalla Tav.2 Statuto del territorio e dagli elaborati delle indagini geologiche;
- c- Al titolo I i principi di governo del territorio;
- d- Al titolo II i criteri per uso delle risorse e i livelli minimi prestazionali e di qualità cui fa riferimento il capo II Strategie di sviluppo territoriale per ciascuno dei Sistemi Territoriali e Funzionali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari che questi sistemi contengono;
- e- Al titolo III e IV la disciplina per la valorizzazione del paesaggio, la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, come individuati nella Tav. 2 Statuto del territorio e nell'Analisi del paesaggio agrario alla scala 1:5.000;
- f- Nella tav.2 e nell'analisi del paesaggio agrario, le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.32 L.R. 12/2005.

3.4.1 L'articolazione del territorio: i sistemi territoriali e le UTOE

Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e per esse definisce degli indirizzi programmatici di attuazione, indicando gli strumenti operativi necessari ed eventualmente la loro estensione, i contenuti specifici, i requisiti e priorità temporali.

L'articolazione delle UTOE e dei Sistemi funzionali è così composta:

- Sistema insediativo del centro urbano - IN
 - UTOE IN1 Radicondoli
 - UTOE IN2 Belforte
 - UTOE IN3 Poggio di Radicondoli
 - UTOE IN4 Poggio di Belforte
- Sistema funzionale dei servizi turistici - ST
 - STa – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo, lo sport e il termalismo
 - UTOE STa 1 Montingegnoli
 - UTOE STa 2 Attrezzature per il gioco del Golf
 - UTOE STa 3 Terme Gallerie
 - UTOE STa 4 Elci
 - UTOE STa 5 Falsini
 - UTOE STa 6 Area di rispetto paesaggistico
 - STb – Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale
 - UTOE STb 7 Anqua
 - UTOE STb 8 Solaio
 - UTOE STb 9 Fosini
- Sistema delle attività produttive e della geotermia - PG
 - UTOE PG della produzione di energia PG1, PG2, PG3
 - UTOE PG 4 Fiumarello
 - UTOE PG 5 Il Casone



Estratto Tav. 1 "Sistemi e Unità Territoriali" del P.S. vigente

3.4.2 UTOE STa4 Elci

L'UTOE, oggetto di variante, comprende le aree che costituivano le pertinenze dirette del Castello e del Borgo di Elci, l'ex scuola, la chiesa di S. Antonio e i Poderi Batticolle e il Pozzo; i terreni hanno l'assetto di prati incolti, con tracce delle coltivazioni precedenti.



Estratto dell'UTOE STa4 Elci su Ortofoto 2016

Il Piano Strutturale confermava le previsioni del Piano Attuativo approvato dall'Amministrazione Comunale nel 1998, e gli impegni convenzionali contestualmente sottoscritti, che prevedevano la costruzione di un villaggio formato da seconde case e servizi sportivi. La partecipazione dei promotori al programma di animazione economica avrebbe potuto reperire le risorse per ampliare l'intervento al recupero degli edifici storici esistenti, non previsto dal progetto approvato, e per effettuare interventi di sistemazione ambientale aggiuntivi, ricostruendo il paesaggio agrario e riducendo l'impatto delle costruzioni previste.

In particolare il Piano Strutturale poneva come obiettivi:

- Il recupero degli edifici di Rilevante Valore Architettonico e di Valore paesistico, inclusi nell'UTOE, anche attraverso la loro integrazione nel complesso turistico ricettivo previsto;
- la riduzione dell'impatto sul paesaggio, sulle risorse idriche e sulle infrastrutture viabilistiche mediante la riduzione dell'edificabilità prevista;
- la riduzione dell'impatto visuale degli immobili previsti mediante la riconfigurazione delle tipologie edilizie e la tutela degli elementi del paesaggio individuati nella tavola 2 Statuto del Territorio;

- il miglioramento dell'effetto indotto dall'insediamento sull'economia locale e lo sviluppo del territorio, mediante l'adeguamento delle destinazioni d'uso già previste secondo le caratteristiche e le modalità di gestione prescritte dalla normativa regionale relativa al settore turistico.

Il PS prevede che, a seguito della decadenza del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 28 del 30.9.1998 e atti d'obbligo allegati, gli obiettivi di cui sopra e la Slp indicata di seguito, siano attuati mediante redazione di uno specifico Programma Complesso di Intervento, avente valore di Piano Attuativo, predisposto dall'Amministrazione Comunale, a partire da una proposta di iniziativa privata.

Gli edifici di nuova costruzione rispettano i seguenti parametri urbanistici:

- Slp max=4.000 mq oltre al recupero degli immobili e degli annessi agricoli esistenti, in caso di adeguamento del progetto agli obiettivi del Piano Strutturale;
- Sf per Servizi Pubblici e Parcheggi Pubblici sono definite dal Regolamento Urbanistico e dal piano attuativo, comunque rispettando il parametro di 24mq/ab.
- la destinazione residenziale in questo caso è ammessa solo per le esigenze di custodia e servizio delle attrezzature turistiche;

Dimensionamento del Piano di Fabbricazione comunale come variato con D.G.R.T. n. 6271 del 12 luglio 1991:

	posti letto turistici	slp esistente destinabile ad attrezzature ricettive	slp nuove costruzioni	slp Edifici rurali recuperabili per residenza	Servizi previsti	Servizi previsti con trasf.
			mq	mq	mq	mq
ST1 Montingegnoli	600	8200	10000	5800	13200	-11500
ST2 Calvaiano	100	2000	1000	0	2200	-1900
ST2 Olli	300	2300	6700	4400	4000	-3300
ST3 Anqua	450	5400	8600	4800	6500	-5400
ST4 Solaio	200	3400	2900	1200	4600	-4100
ST5 S. Lorenzo Tegoni	200	3000	3000	0	4100	-3600
ST6 Falsini	80	1600	800	800	2000	0
ST8 Terme Galleraie	250	3400	3400	0	5000	0
ST9 Fosini	500	5800	8300	9600	9600	-8500
Totale Attrezzature Ricettive	2680	35100	44700	26600	51200	-38300
ST7 Elci (residenze per vacanze)	390	0	13000	0	9360	0

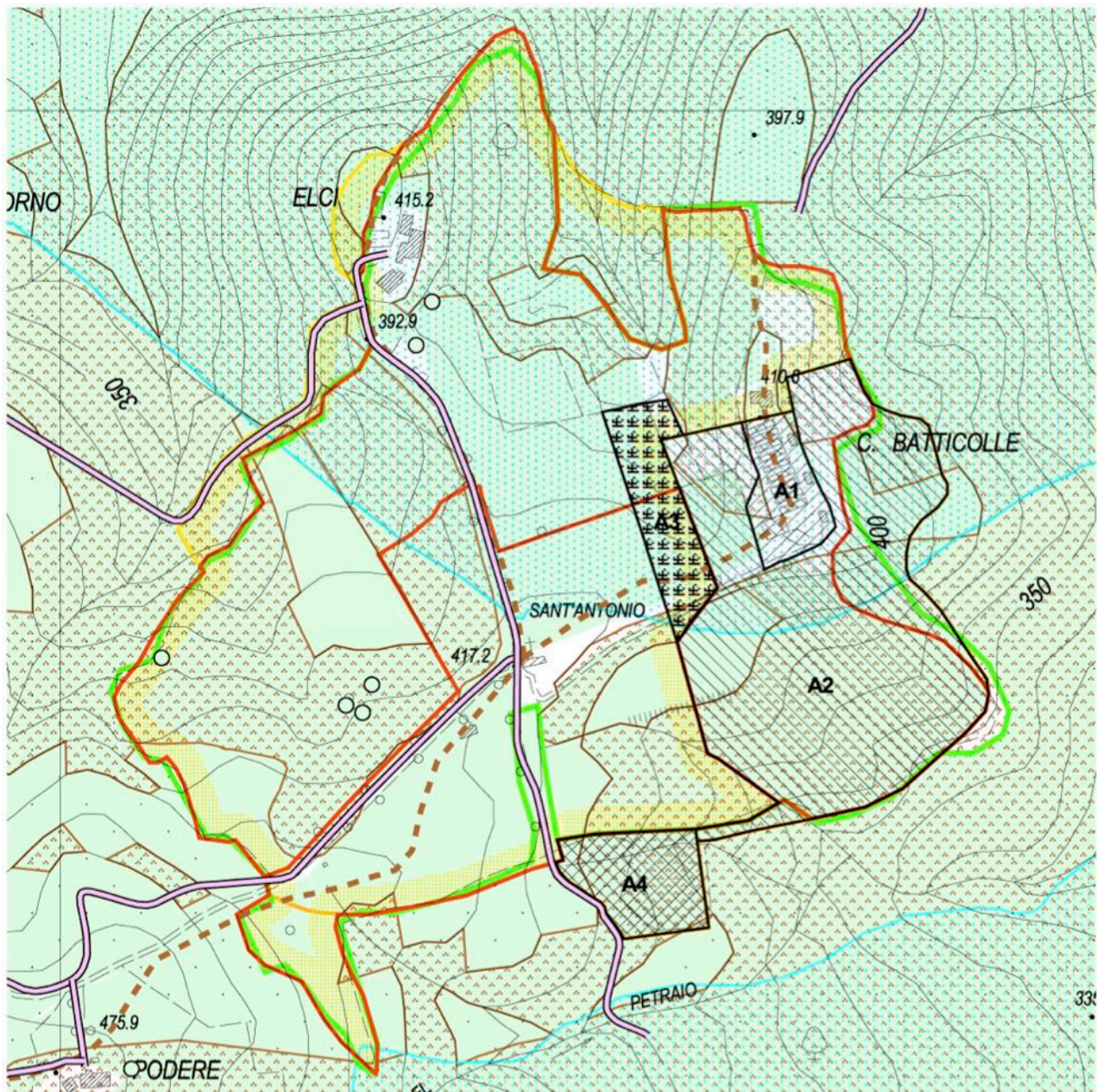
Sintesi del Dimensionamento del Piano Strutturale comunale:

UTOE	Agricola e Residenza extraurbana		Residenza		Turismo				Servizi pubblici	
	Abitanti	Vani non utilizzati	Vani utilizzati per vacanza*	Vani recuperabili	Posti letto recupero	Posti letto nuova costruzione	Slp recupero	Slp nuova costruzione	Sf prevista	Sf tot.
STa 4 Elci	4	7	15	7	61	121	2.000	4.000	9.360	9.360

* comprende i posti letto in strutture di tipo abitativo agriturismo o residenziale (affittacamere, case per vacanze) censite come tali da ISTAT

Il PS non ammette l'edificazione di nuovi volumi per la residenza rurale; mentre demanda al Regolamento Urbanistico di regolare la costruzione di fabbricati produttivi e annessi per l'attività agricola. L'edificabilità di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di volumi non classificati come rilevanti, è subordinata al recupero con destinazione ricettiva e servizi per il turismo degli edifici storici classificati, in particolare della Fattoria di Elci, dei suoi edifici poderali, delle chiese di S. Niccolò e S. Antonio, e del podere Batticolle. Il PS infine demanda al Regolamento Urbanistico di indicare all'interno dell'UTOE le aree riservate all'edificazione dei nuovi edifici, la rete stradale e le urbanizzazioni primarie previste, le aree destinate a servizi pubblici, seguendo gli indirizzi contenuti nella Scheda Normativa relativa alle pertinenze di Elci e S. Antonio allegata al Piano Strutturale. Considerate le destinazioni d'uso prevalenti, l'UTOE non è considerata area a prevalente o esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 40 della LR 1/2005, fatto salvo il caso di decadenza delle previsioni per inadempienza dei promotori del piano attuativo.

Riportiamo di seguito un estratto cartografico della Scheda Norma UTOE STa4 Elci contenuta nel PS:



scala 1:5.000

- Percorsi di interesse storico
- Linea di crinale di riferimento
- Perimetro delle pertinenze (TAV. 2 di progetto)
- Perimetro delle pertinenze da PTC
- Perimetro delle UTOE

Ammissibilità condizionata per la localizzazione
 ambiti entro cui alle condizioni di valutazione stabilite dall'art. 43 e dalla presente scheda normativa
 Il regolamento urbanistico può localizzare le aree per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica

- A1 - Ambito, h max 413.5 m slm
- A2 - Ambito h max 409 m slm
- A4 - Ambito h max 390 m slm

- Aree sensibili di classe 2 (TAV. 11 indagini geologiche)
- Aree a pericolosità geologica 3 (TAV. 10 indagini geologiche), aree a pericolosità per frana elevata - PME (TAV. 12 indagini geologiche)
- Emergenze del paesaggio agrario, boschi, vegetazione riparia (da TAV. 2 di progetto)

Aree di esclusione per la localizzazione delle previsioni

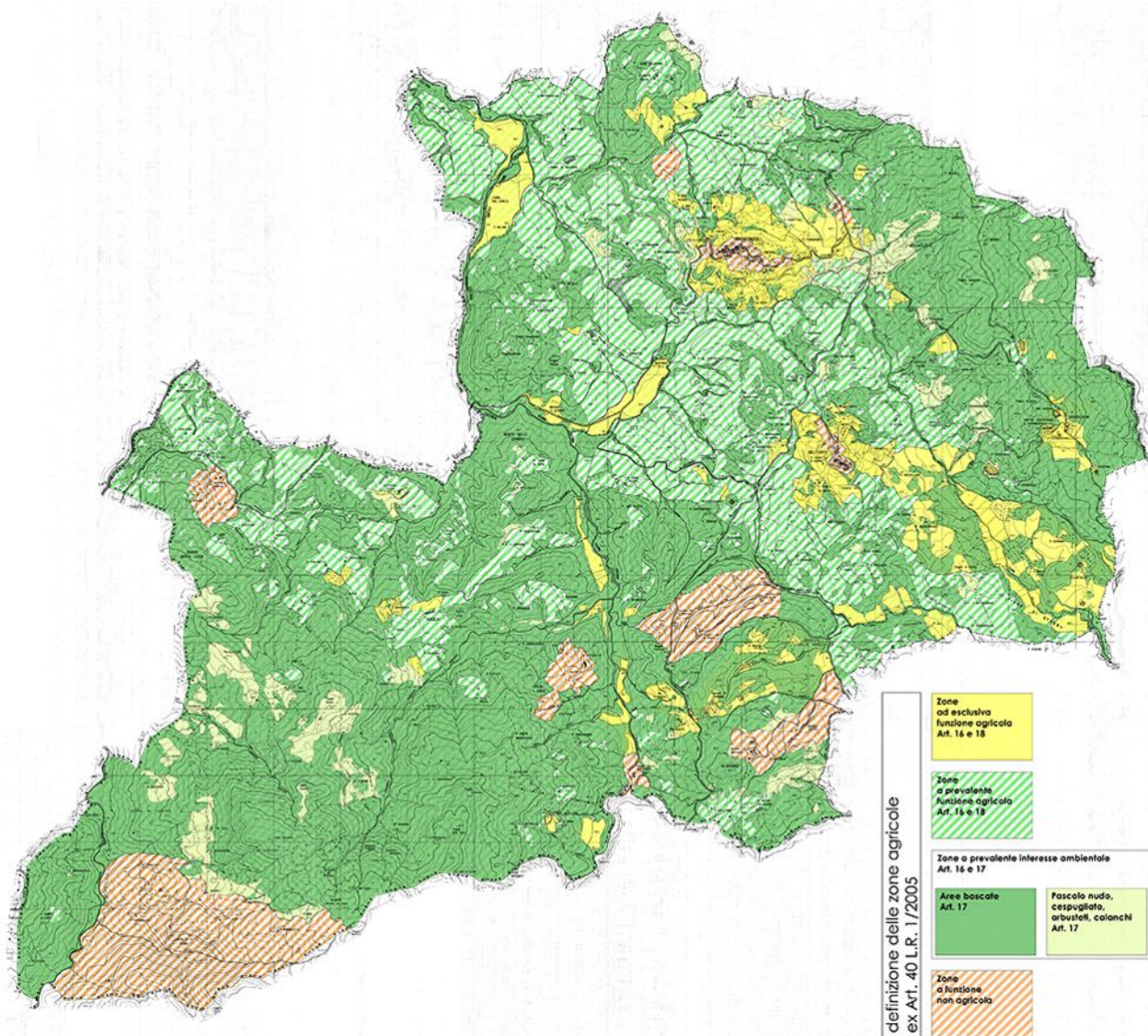
- Ambiti e coni visuali da salvaguardare
- Aree a pericolosità geologica 4 (TAV. 10 indagini geologiche), aree a pericolosità per frana molto elevata - PFME (TAV. 12 indagini geologiche)
- Aree a pericolosità idraulica 3, 4, ambiti idraulici A1 e B e aree inondabili (TAV. 5 delle indagini geologiche), aree a pericolosità idraulica elevata - PIE e molto elevata - PIME (TAV. 12 indagini geologiche)
- A3 - Ambito per alberature di mitigazione

3.4.3 L'articolazione del territorio: le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Radicondoli, individua nella Tv.3 “Disciplina delle aree agricole”, le *aree destinate ad esclusiva e a prevalente funzione agricola*, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005. In particolare le aree ad esclusiva funzione agricola sono definite secondo questi criteri:

- presenza di investimenti pubblici già effettuati o in corso in materia di irrigazione
- presenza di suoli di alta qualità agronomica e di elevata fertilità o comunque presenza di sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni di elevato valore aggiunto, quali le aziende ex ASFD per la selezione zootecnica delle razze autoctone;
- presenza di risorse del paesaggio agrario di cui all'art. 18 delle presenti norme;
- rimboschimenti effettuati dagli Enti pubblici e riconsegnati ai privati con relativo piano di conservazione e coltura.

Il P.S. individua altresì nella stessa tav. 3, *le aree agricole a prevalente interesse ambientale*, costituite dalle aree boscate e dalle aree a pascolo e arbusteto. Tali aree, anche in assenza delle caratteristiche di produttività e di qualità agronomica di cui all'art. 40 della L.R. 1/2005, hanno una rilevante importanza per la tutela della stabilità dei versanti, per il mantenimento della biodiversità di habitat e specie, per la conservazione delle emergenze del paesaggio come definite dal *capo M del Piano Territoriale di Coordinamento* della Provincia di Siena.



Estratto Tav.3 "Disciplina delle aree agricole" del PS vigente

3.5. La struttura del Regolamento Urbanistico

Il Comune di Radicondoli è dotato di **Regolamento Urbanistico**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 07/04/2014, redatto secondo le disposizioni della L.R. 1/2005.

Con Delibera C.C. n. 34 del 30/07/2018, è stata inoltre approvata la **Variante contestuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico)** finalizzata all'adeguamento normativo dell'UTOE PG3 di Sesta ed alla conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della medesima UTOE.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005 contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene inoltre i seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Struttura Territoriale, scala 1:25.000;
- Tavola 2 Est, Tavola 2 Ovest - Carta dei vincoli, scala 1:10.000;
- Tavola 3 Est, Tavola 3 Ovest – Carta della disciplina del suolo - Le aree agricole, scala 1:10.000;
- Tavola 4A, Tavola 4B – Carta della disciplina del suolo - Riserva Naturali Statali, scala 1:5.000;
- Tavola 5 – Carta della disciplina del suolo - Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini, scala 1:5.000;
- Tavola 6 – Carta della disciplina del suolo - Radicondoli, scala 1:2.000;
- Tavola 7 – Carta della disciplina del suolo - Belforte, scala 1:2.000;
- Tavola 8 – Carta della disciplina del suolo - Servizi per il Turismo, lo Sport ed il Termalismo, scala 1:5.000;
- Tavola 9 - Carta della disciplina del suolo – Servizi per il Turismo Rurale, scala 1:5.000;
- Tavola 10 - Carta della disciplina del suolo – Le attività Produttive e la Geotermia, scala 1:5.000 e 1:2.000;
- Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente in territorio rurale, Volume 1a – Sistema delle Colline Agricole, Volume 1b – Sistema delle Colline Agricole Volume 2 – Sistema delle Ville e delle Fattorie Storiche, Volume 3 – Sistema di Poggio Casalone, Volume 4 - Sistema delle Colline Metallifere
- Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano, Volume 1 – Radicondoli, Volume 2 – Belforte
- Documento di Valutazione Ambientale Strategica
- Relazione Generale
- Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.11.
- Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), B (Normativa Urbanistica Specifica) i, C (Individuazione delle funzioni del Centro Storico), D (Schede delle aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici), E (prescrizioni geologiche e ambientali), F (Dimensionamento e verifica standards), G (Schedatura fabbricati con ampliamenti)
- Studio energetico comunale
- Elaborati geologici in scala 1:2.000/1:5.000 delle UTOE insediative e produttive:

- Carta geologica - Tavole G.1.a/b
 - Carta Litologico-tecnica e dei dati di base – Tavole G.2.a/b
 - Carta geomorfologica – Tavole G.3.a/b
 - Studi di microzonazione sismica di I° livello:
 - o Carta delle frequenze fondamentali dei depositi – Tavola MS.1
 - o Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) – Tavole MS.2.a/b
 - Carta delle aree a pericolosità geologica – Tavole G.4.a/b
 - Carta delle aree a pericolosità idraulica – Tavole G.5.a/b
 - Carta delle aree a pericolosità sismica – Tavole G.6.a/b
 - Carta di Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino competenti – Tavole G.7.a/b
 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi – Tavole G.8.a/b/c/d
 - Carta della Fattibilità – Tavole RU.1. a/b/c
- Verifiche idrauliche del Fosso Fiumarello

3.5.1 La disciplina del suolo: sistemi territoriali e UTOE

Il Piano Strutturale ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sub-sistemi territoriali:

Sistema territoriale delle Colline Agricole

Subsistema territoriale del Cecina

Subsistema territoriale del Feccia

Sistema territoriale delle Ville e delle Fattorie Storiche

Subsistema territoriale di Poggio Scapernata

Subsistema territoriale dei crinali di Anqua e San Lorenzo

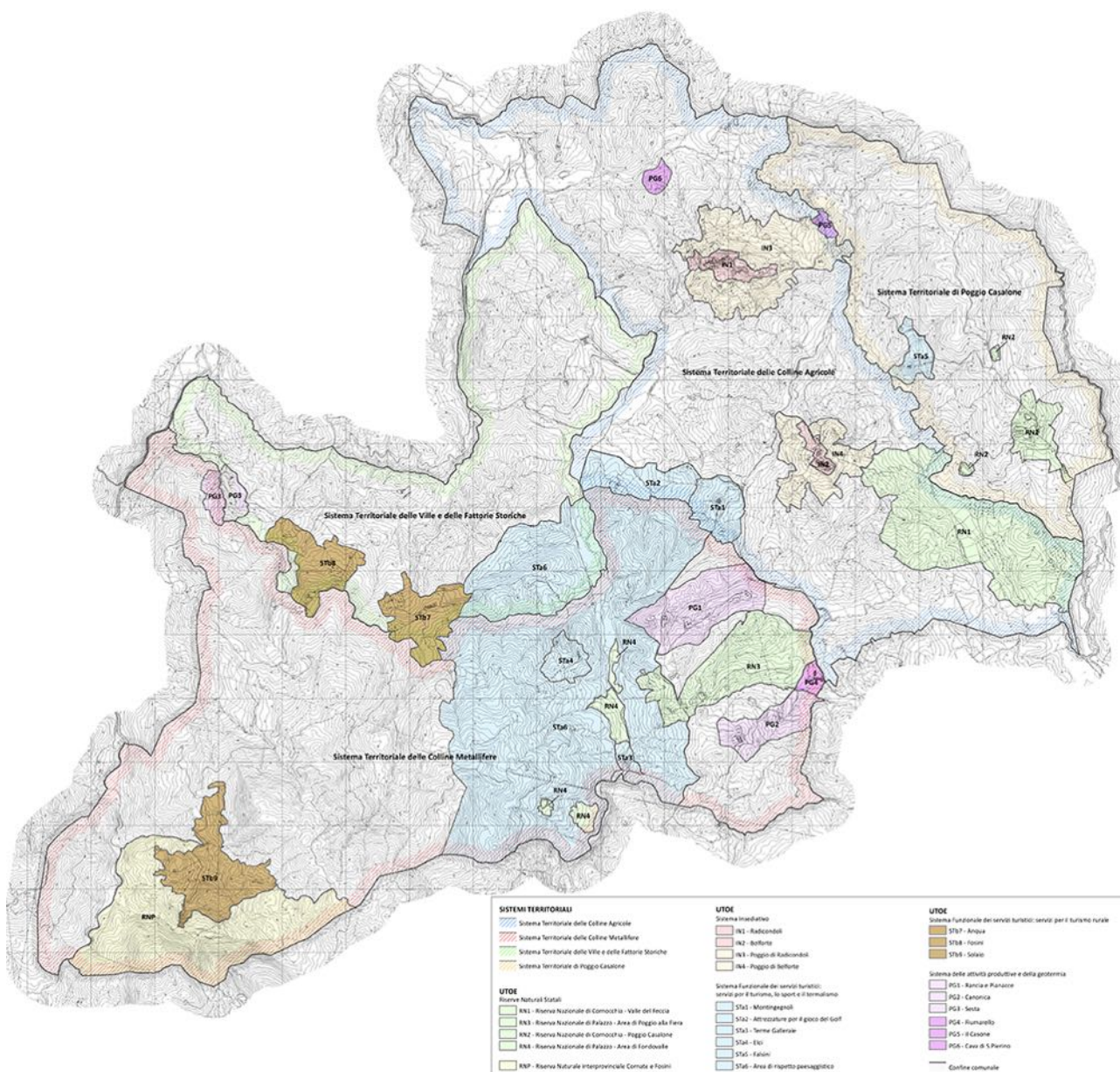
Sistema territoriale di Poggio Casalone

Sistema territoriale delle Colline Metallifere

Subsistema territoriale di Montegabbro

Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline

Ognuno di questi sistemi e subsistema ha delle caratteristiche proprie e conseguentemente dei precisi obiettivi di governo del territorio. Partendo dall'analisi delle peculiarità territoriali e della tavola dello Statuto del Piano Strutturale, per ogni sistema sono stati individuate sia le risorse del paesaggio agrario che le risorse del bosco e delle aree naturali. Il Regolamento Urbanistico rappresenta questa suddivisione territoriale nella Tavola n.1.



Estratto Tav. 1 "Carta della Struttura Territoriale" del R.U. vigente

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sub sistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente ed adottato.

In accordo agli obiettivi e alla suddivisione del territorio fatta dal PS, il RU individua all'interno dei Sistemi Territoriale le UTOE suddivise per destinazione d'uso prevalente:

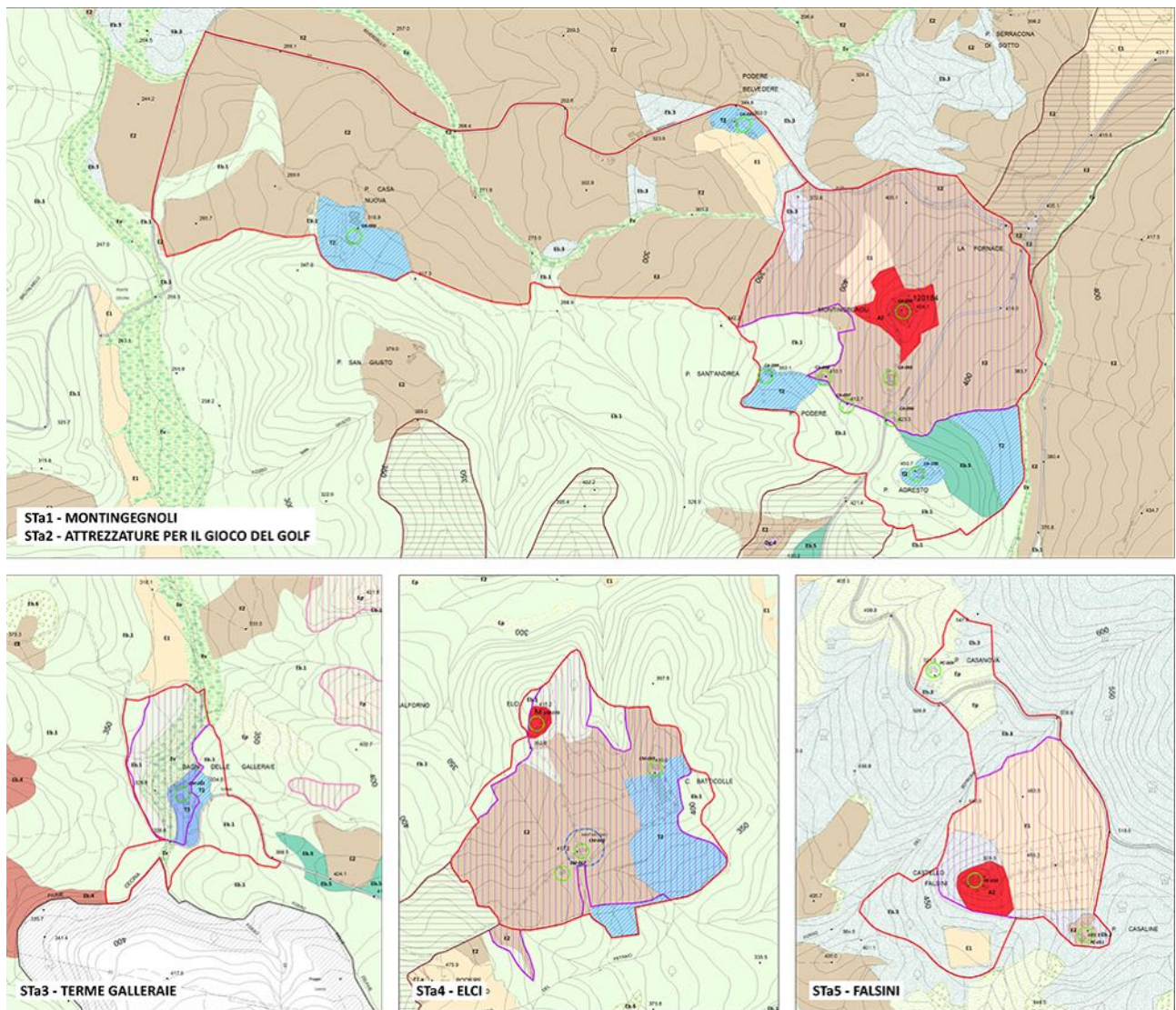
<p>Sistema Insediativo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ IN1 – Radicondoli ▪ IN2 – Belforte ▪ IN3 – Poggio di Radicondoli ▪ IN4 – Poggio di Belforte 	<p>Sistema delle attività produttive e della geotermia</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PG1 – Rancia e Pianacce ▪ PG2 – Canonica ▪ PG3 – Sesta ▪ PG4 – Fiumarello ▪ PG5 – Il Casone ▪ PG6 – Cava di S.Pierino
<p>Sistema Funzionale dei servizi turistici</p> <p><i>STa: servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ STa1 – Montigegnoli ▪ STa2 – Attrezzature per il golf ▪ STa3 – Terme delle Gallerie ▪ STa4 – Elci ▪ STa5 – Falsini ▪ STa6 – Area di rispetto paesaggistico <p><i>STb: Servizi per il Turismo Rurale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ STb7 – Anqua ▪ STb8 – Fosini ▪ STb9 – Solaio 	<p>Riserve Naturali Statali</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RN1 – Riserva Nazionale di Cornocchia – Valle del Feccia ▪ RN2 – Riserva Nazionale di Cornocchia – Poggio Casalone ▪ RN3 – Riserva Nazionale di Palazzo – Area di Poggio alla Fiera ▪ RN4 – Riserva Nazionale di Palazzo – Area di Fondovalle ▪ RNP – Riserva Naturale interprovinciale Cornate e Fosini

Per ogni UTOE il R.U. individua una disciplina specifica in base alla destinazione d'uso prevalente e agli indirizzi e obiettivi del PS.

In particolare per le UTOE finalizzate allo sviluppo dei servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo, il Piano Strutturale ha adottato una linea strategica di forte sviluppo e di integrazione ambientale e paesaggistica. Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti consistenti, finalizzati al recupero e allo sviluppo dei nuclei e delle attività. Il P.S. prevede dei meccanismi normativi e procedurali, che per poter essere attuati necessitano di ulteriori studi e approfondimenti oltre che di manifestazioni di interesse per l'attivazione delle procedure da parte degli operatori competenti.

Il primo Regolamento Urbanistico quindi ha previsto, misure e norme, finalizzate al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistico ricettivi, demandano a successive varianti, il recepimento delle previsioni di nuova costruzione.

Il P.S. suddivide le aree turistiche in Sta (Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo) e le STb (Servizi per il Turismo Rurale). Per tutte queste UTOE, il RU individua, in sintonia con gli obiettivi del PS, delle aree denominate T2 , "Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche", le quali hanno il compito di essere "preservate" al fine dell'utilizzazione delle prossime previsioni per accogliere il dimensionamento Turistico.



Estratto tav. 8 “Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo” del R.U. vigente

3.5.2 Il dimensionamento del R.U. vigente

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento del R.U.

Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale è riferito per la parte urbana, esclusivamente alle previsioni dell'UTOE IN1 – Radicondoli, mentre per la parte agricola è stato condotto effettuando una stima delle superfici degli annessi agricoli determinate da GIS.

Dimensionamento produttivo

Il dimensionamento produttivo, prende in esame sostanzialmente i quattro comparti produttivi, tre di Fiumarello e uno di Casone. Oltre a questi sono riportate le saturazioni dei lotti già edificati.

Dimensionamento turistico ricettivo

Il dimensionamento turistico, non prevede nessuna nuova previsione di nuova costruzione (ad eccezione dell'ampliamento una tantum delle attività esistenti art.35.2 delle NTA).

Il turistico ricettivo, come d'altronde già indicato nei capitoli precedenti, è finalizzato solo come recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti indicati dal dimensionamento del Piano Strutturale. In questo caso, è stato ammesso il totale recupero indicato nel P.S.

Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

Verde	12 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab
Parcheggi	4 mq./ab.
Standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968	50 mq./ab

Qui di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal R.U. e un raffronto con il fabbisogno derivante dal dimensionamento abitativo del R.U.

	Esistenti MQ	Progetto MQ	Totale R.U. MQ	Fabbisogno con abitanti permanent MQ	Fabbisogno con abitanti equivalenti MQ
Verde	93.082	35.476	128.558	17.556	39.504
Attrezzature scolastiche	1.680	5.299	6.979	6.583	*
Attrezzature di interesse comune	19.571	-----	19.571	5.120	11.522
Parcheggi	5.568	10.944	16.512	5.852	13.168

*

Non si esegue la verifica, in quanto si presume che gli abitanti considerati equivalenti non usufruiscano dell'attrezzatura scolastica

TOTALE COMUNE											
UTOE SISTEMI	residenza			turismo				produttivo			
	R.U.	P.S.	R.U.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL* Recup.	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL recup.	SUL recup.	SUL nuova costruzione	SUL nuova costruzione	SUL recup.	SUL recup.
IN	5.965	19.730	1.463	500	3.103	945	945	-----	-----	-----	-----
ST	-----	-----	2.444	-----	9.500 + 7.100 int.	32.373	32.373	-----	-----	-----	-----
PG	-----	-----	130	-----	-----	-----	-----	22.000*	28.300*	630	630
RN	-----	-----	2.377	-----	-----	3.400	3.400	-----	-----	-----	-----
Sistemi e Subsystemi territoriali	-----	-----	9.427	-----	-----	4.898	4.898	-----	-----	-----	-----
Totale	5.965	19.730	15.841	500	12.603 + 7.100 int.	41.616	41.616	22.000*	28.300*	630	630

*DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, DERIVANTE DAL RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI DI CUI ALL'ART.29.3 COMMI 2 E 3 DELLE PRESENTI N.T.A.

Tabella del dimensionamento del RU vigente

3.5.3 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Radicondoli, oltre ad essere un adempimento normativo dettato dalla L.R. 1/2005, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Il rilievo del patrimonio edilizio è stato suddiviso in due parti: l'urbano e l'agricolo.

Il Piano Strutturale ha suddiviso il territorio comunale in sistemi territoriali ed in sistemi funzionali, il censimento ha seguito quindi tale suddivisione come indicata anche all'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale.



Estratto tav. 8 "Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo" del R.U. vigente

Regolamento Urbanistico
Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE

Comune di Radicondoli
Provincia di Siena

Scheda numero: **CM-070**

SEZIONE GENERALE

Data rilievo: **28/01/2011**

Località: **ELCI**

Foglio: **79**

Toponimo CT: **FRAZIONE ELCI**

Sistema: **Colline Metallifere**

Sub-sistema: **delle Cornate e delle Carline**

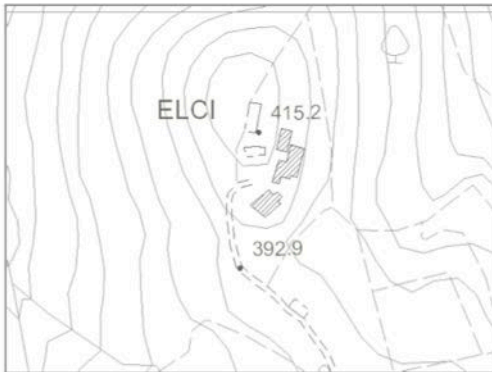
Utoe: **STa4 Elci**

Tavola RU: **TAVOLA 8**

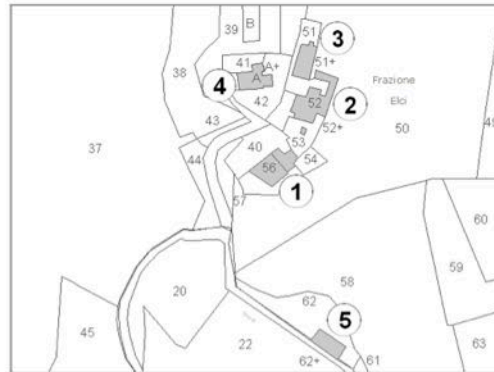
Toponimo CTR: **ELCI**

Particella: **51, 52, 55, 56, 62, A**

Scheda LR 59/80: **4/63A/7, BE63B/9, BE63C**



Estratto di CTR - scala 1:5.000



Estratto di Mappa Catastale

VINCOLI

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Beni culturali (D.Lgs 42/2004 art.10) | <input type="checkbox"/> Aree di pertinenza fluviale (D.Lgs 42/2004 art.142) |
| <input type="checkbox"/> SIR-SIC Cornate-Fosini (DGR 6/2004) | <input type="checkbox"/> Aree boscate (D.Lgs 42/2004 art.142) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo Idrogeologico (LR 39/2000) | <input type="checkbox"/> Aree di elevata qualità ambientale (PS - NTA art.5.5) |
| <input type="checkbox"/> Pertinenze visuali dei crinali principali (PS - NTA art.14.1) | <input checked="" type="checkbox"/> Pertinenze visuali degli insediamenti storici (PS - NTA art.14.2) |

VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Aggregato di case coloniche | <input type="checkbox"/> Insediamento specialistico | <input checked="" type="checkbox"/> Nucleo | <input type="checkbox"/> Edificio isolato |
|--|--------------------------------|--|---|--|---|

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: **Sterrata**

Percorribilità: **Carrabile**

CARATTERISTICHE RESEDE

- | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Giardino - area verde | <input type="checkbox"/> Giardino disegnato - Parco | <input type="checkbox"/> Area non pavimentata | <input type="checkbox"/> Area pavimentata | <input type="checkbox"/> Cortile |
| <input type="checkbox"/> Corte | <input checked="" type="checkbox"/> Gruppi di alberature | <input type="checkbox"/> Alberi isolati | <input type="checkbox"/> Pozzo | <input type="checkbox"/> Fontana |
| <input type="checkbox"/> Orto | <input checked="" type="checkbox"/> Terrazzamenti | <input type="checkbox"/> Cigionamenti | <input checked="" type="checkbox"/> Incolto | <input type="checkbox"/> Canale |
| <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Altro: | | | |

DESCRIZIONE: Complesso posizionato sulla cima di un colle. Sulla sommità sono ubicati la chiesa (4) ed i resti del castello. Ad una quota inferiore e disposti a formare una cortina sotto la chiesa sono presenti la casa colonica (2) ed un annesso agricolo (3). All'inizio del complesso è invece presente la villa (1) di notevoli dimensioni. Allontanandosi dal nucleo, lungo strada è presente un annesso agricolo (5). Il nucleo è abbandonato, in pessime condizioni di conservazione, ad eccezione della villa (1), ed in gran parte crollato.

Scheda numero: **CM-070 - 01****SEZIONE EDIFICIO****TIPOLOGIA**

- Villa - villino Schiera antica Schiera moderna Villa padronale Corte
 Casa colonica Palazzo signorile Edificio plurifamiliare Capannone Torre
 Edificio specialistico antico Edificio specialistico moderno Edificio monofamiliare Annesso rurale Linea

ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI**COPERTURA**

- Assente A falda unica A capanna A padiglione Piana

Conservazione: **Pessimo****GRONDA**

- Assente Non sporgente Sporgente in materiale tradizionale Sporgente in materiale non tradizionale

Conservazione: **Pessimo****PARAMENTO MURARIO**

- Laterizio faccia a vista Pietra faccia a vista Intonaco Altro: _____

Conservazione: **Medio****INFISSI**

- In prevalenza tradizionali In prevalenza non tradizionali Assenti Conservazione: **Pessimo**

OSCURAMENTO

- Assente Persiane in legno Persiane in alluminio Scuri in legno

- Altro: _____ Conservazione: -

ELEMENTI DECORATIVI

- Assenti Zoccolature Cornici marcapiano Cornici alle finestre
 Angolari Porzioni murarie decorate Sottogronda decorata

- Altro: _____ Conservazione: -

SUPERFETAZIONI ED INCONGRUENZE**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

- Residenziale Commerciale Industriale/artigianale Turistico ricettivo
 Di servizio Agricolo e funzioni connesse Non in uso

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

- Vincolato Rilevante valore architettonico Valore paesistito tipo A Valore paesistito tipo B
 Valore paesistito tipo C Valore architettonico Con elementi di valore: _____

- Senza valore

NOTE**NORMATIVA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Livello d'intervento: IV° - Restauro e risanamento conservativo (art. 17 delle NTA)

Interventi ammessi:

Destinazioni d'uso ammesse: Turistico-ricettivo

Prescrizioni particolari:

FOTO AEREA



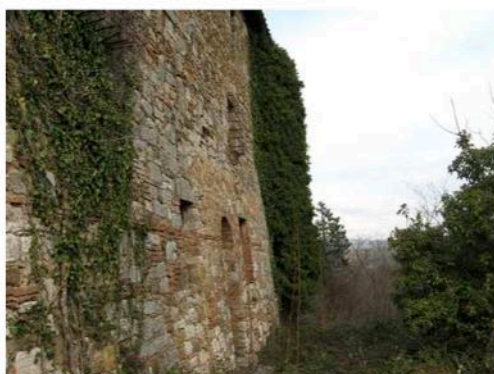
FOTO



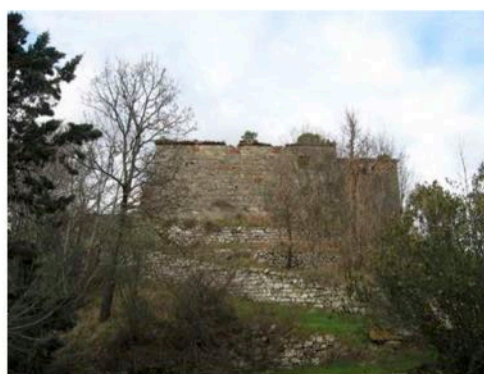
01



02



03



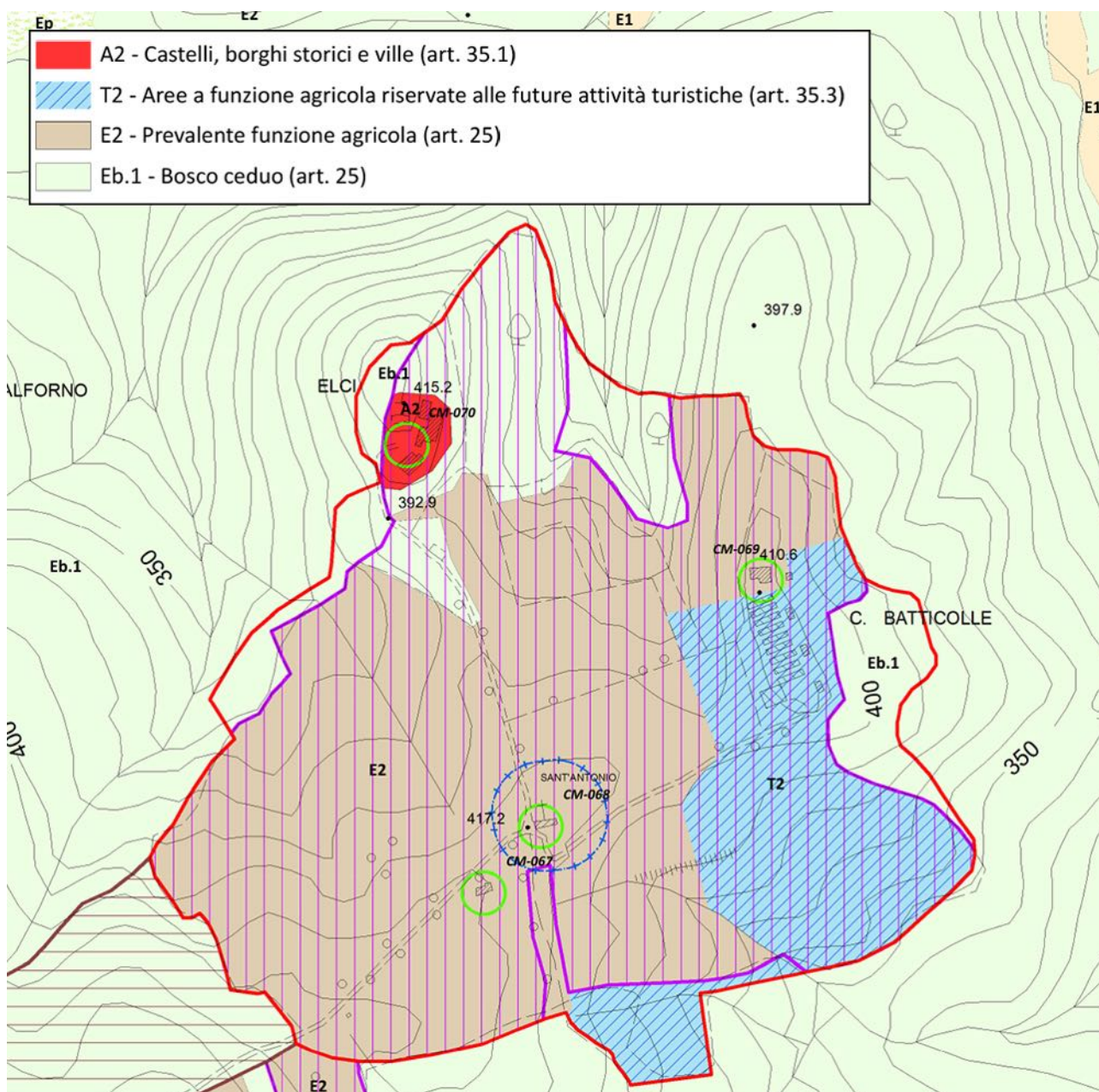
04

Scheda numero: **CM-070**

3.5.4 La disciplina dei suoli dell'UTOE STa4 – Elci

L'UTOE STa4 – Elci, coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., è stata suddivisa dal R.U. vigente in base al seguente zoning:

- la zona del castello e delle sue pertinenze è stata classificata come zona A2 “Castelli, borghi storici e ville” (art. 35.1);
- la zona individuata dal PS per nuove funzioni turistico-ricettive, è stata classificata come zona T2 “Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche” (Art. 35.3);
- le restanti pertinenze interne dell'UTOE sono state suddivise tra zone E2 “Prevalente funzione agricola” (Art. 25) e zone Eb.1 “Bosco ceduo” (Art.25).



Estratto tav. 8 “Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo” del R.U. vigente

Per le zone A2, le quali individuano “Castelli, borghi storici e Ville, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali”, il R.U. vigente prevede “interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie”.

Con le zone T2 invece, il R.U. vigente individua le “zone attualmente destinate ad attività agricola, pertinenti o meno ad edifici esistenti, sono adibite al futuro recepimento delle previsioni volumetriche del P.S. non attuabili con il presente R.U.”. Il R.U. prevede che “in queste aree, fino all’attuazione con le modalità previste dal P.S., delle previsioni turistiche, continuano ad esercitarsi le attività agricole”. Allo stesso tempo il R.U. ammette nelle zone T2 la realizzazione di attrezzature sportive e all’aperto, senza la realizzazione di fabbricati di servizio.

Il dimensionamento del R.U. corrisponde a quello previsto dal P.S., riportato nell’Allegato F delle NTA del R.U. di cui riportiamo alcuni estratti. Si specifica che il R.U. vigente prevede unicamente la SUL derivante da interventi di recupero, demandando ad una fase successiva della pianificazione comunale, l’utilizzo della SUL prevista dal P.S. destinata a nuova costruzione.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI E DEL TERRITORIO APERTO

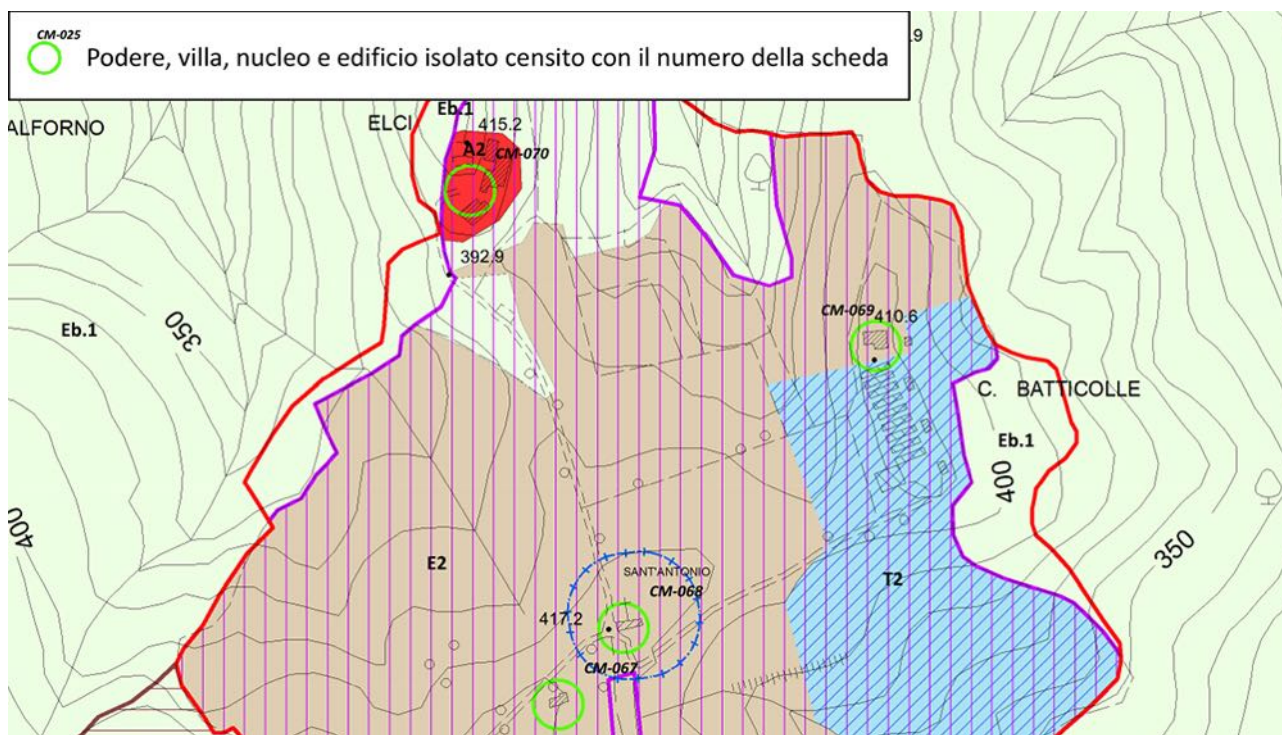
4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE											
UTOE SISTEMI	residenza			turismo				produttivo			
	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL* Recup.	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL recup.	P.S. SUL recup.	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL recup.	P.S. SUL recup.
PG1 Rancia e Pianacce	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG2 Canonica	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG4 Fiumarello	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	22.000	22.800	-----	-----
RN3 Riserva Nazionale di Palazzo	-----	-----	1.452	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	235	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4a Subsistema territoriale del Monte Gabbro	-----	-----	111	-----	-----	189	189	-----	-----	-----	-----
Tot.4a	-----	-----	1.798	-----	-----	189	189	22.000	22.800	-----	-----
Sta4 Elci	-----	-----	-----	-----	4.000	2.000	2.000	-----	-----	-----	-----
STa3 Terme Le Galleraie	-----	-----	-----	-----	2.000 + 500 int.	-----	-----	-----	-----	-----	-----
STb9 Fosini	-----	-----	331	-----	-----	6.160	6.160	-----	-----	-----	-----
RNP Fosini	-----	-----	136	-----	-----	3.400	3.400	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	102	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4b Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline Feccia	-----	-----	364	-----	-----	1.592	1.592	-----	-----	-----	-----
Totale 4b	-----	-----	933	-----	6.000	13.152	13.152	-----	-----	-----	-----
Totale 4	-----	-----	2.731	-----	6.000	13.341	13.341	22.000	22.800	-----	-----

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE						
UTOE SISTEMI	PREVISIONI RESIDENZIALI R.U.					
	SUL nuova costruzione	Abitanti insediabili	SUL * Recup.	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Tot.abitanti di previsione R.U.
Sta4 Elci	-----	-----	-----	-----	4	4

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE									
UTOE SISTEMI	PREVISIONI TURISTICHE-RICETTIVE								
	SUL nuova costruzione	Posti letto nuova costruzione	Abitanti equivalenti	SUL Recup.	Posti letto recupero	Abitanti equivalenti	Totale SUL	Totale Posti letto	Totale abitanti equivalenti
Sta4 Elci	-----	-----	-----	2.000	61	86	2.000	61	86

Infine, come descritto al paragrafo precedente, il R.U. ha redatto una apposita schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente. Per l'UTOE STa4 – Elci, sono stati schedati gli edifici esistenti corrispondenti alle seguenti schede del censimento:

- CM-067: edificio specialistico moderno interno all'UTOE;
- CM-068: il complesso della chiesa e del cimitero di Sant'Antonio;
- CM-069: il complesso di edifici della località C. Batticolle;
- CM-070: il complesso storico sulla cima del colle di Elci.



Estratto tav. 8 "Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo" del R.U. vigente

4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale di Radicondoli è costellato di antichi borghi i quali fondano la loro struttura insediativa attorno alla presenza di un castello. Tra questi si notano il Castello Colletalli, Montingegnoli, Castello di Fosini, Castello di Falsini e Castello di Elci. Sul sito istituzione del Comune di Radicondoli è riportata la seguente descrizione del Castello di Elci:

“Nel medioevo, questa struttura era uno dei centri di vita più importanti del territorio. La sua costruzione sembra risalire a prima dell’anno 1000; oggi rimangono parte delle mura del castello, la grande rocca e alcuni ruderi delle mura perimetrali. È ancora presente la struttura di una chiesa dedicata a Sant’Antonio da Padova, della quale restano oggi solo le mura esterne”.



Ortofoto 1954 (Fototeca Regione Toscana)



Ortofoto 1978 (Fototeca Regione Toscana)



Ortofoto 2001 (Fototeca Regione Toscana)



Ortofoto 2016 (Fototeca Regione Toscana)

4.1. La struttura idro-geomorfologica¹

Il territorio di Radicondoli è diviso in tre bacini idrografici principali: il Cecina, e il suo affluente Pavone, il Feccia, tributario del Merse e dell’Ombrone, e una piccola area che confluisce nell’Elsa e dunque nell’Arno. La stessa valle del Cecina, visibile in tutta la sua ampiezza poco più a nord del paese, dagli abitati di Mensano e Monteguidi, a Radicondoli si nasconde piegando verso sud nel Piano di materno, risalendo dietro il Poggio Scapernata e la cresta delle Pianacce. Tale struttura ha portato ad una varietà di elementi naturali e antropici, correlata da rapporti tra loro leggibili sul territorio.

La varietà è prima di tutto orografica: dai 1000 metri delle Cornate e del Poggio Ritrovoli ai 180 m di quota del Piano di Materno. Il rilievo si dirama dai due massicci delle Colline Metallifere e del Poggio Casalone, con diverse cime a quote comprese tra i 600 e gli 800 metri (Salicastro, Poggio Auzzo, Monte Gabbro, e Poggio Scapernata, formato dallo stesso tipo di scisti, anche se isolato e meno elevato) separate dai solchi profondi delle valli del Pavone e del Cecina. Tra queste sommità si distribuiscono crinali e poggi di altezza intorno ai 500 metri, formati da conglomerati ciottoli, sabbia e argilla, che costituiscono le propaggini dei rilievi maggiori nella zona occidentale de Comune (crinali di Anqua e s. Lorenzo), e diventano autonomi nella parte orientale (poggio di Radicondoli e crinale di Belforte e Colletalli). Di fronte a questi ultimi punti elevati si estende il “mare di colline” di argilla, che attraversa tutta la zona orientale separando le Colline Metallifere dal Poggio Casalone.

Le **colline metallifere** hanno nelle Cornate di Gerfalco (1060 m) e nel Poggio Ritrovoli (1014 m) le due vette maggiori. Le Cornate sono un massiccio roccioso ripido e isolato, privo di articolazioni secondarie, salvo l'adiacente Poggio Mutti; dal Poggio Ritrovoli si diramano i crinali del Salicastro e del Poggio alla Trave. Il primo è la matrice del sistema collinare che occupa la zona occidentale del territorio comunale, con le sue ramificazioni. Verso occidente, attraverso la sella su cui sorge il podere Palazzaccio, risale verso il monte S. Lucia, promontorio a picco sulla valle del pavone a ovest, raccordato a nord attraverso il crinale di S. Lorenzo

¹ Fonte: *Relazione Illustrativa del P.S. vigente di Radicondoli*

alla collina di Montecastelli e alla soprastante Rocca di Sillano. Verso Nord dal Salicastro discende attraverso il Poggio Auzzo, il crinale su cui sorgono Croci, e Anqua, fino al podere Mollerata, dove il crinale si interrompe tagliato dalla valle del Cecina. La valle del torrente Rimaggio divide questo sistema collinare da quello che discende dal Poggio alla Trave alla valle del Cecina, dominando la riserva delle Carline fino al promontorio su cui è posta Elci.



4.2. La struttura insediativa: i castelli di Radicondoli²

Durante il Medioevo, gli insediamenti si sviluppano attorno alle pievi e ai castelli, i quali per il territorio di Radicondoli rappresentano insediamenti di sommità, vista la morfologia prevalentemente collinare del territorio. I primi dati sul fenomeno dell'incastellamento della zona appaiono a partire dagli ultimi decenni del X sec.; per alcuni significa la fortificazione di forme insediative già esistenti quali: Radicondoli, Colletalli, Montingegnoli e forse Fosini, mentre altri compaiono per la prima volta esplicitamente definiti come castelli e sono: Tremoli, **Elci**, Bucignano, Pietracorbaia, Belforte, Falsini, Montalbano.

In genere gli insediamenti non erano di grande consistenza (non superavano i 30.000 mq.) e risultavano tutti compresi dentro una cinta muraria salvo Elci dove sono visibili tre cinte concentriche e Fosini che ne aveva due. Essi erano veri e propri villaggi abitati con edifici che si sviluppavano intorno alla torre e al cassero all'interno delle mura di cinta e soprattutto gli ultimi due sono stati, nel medioevo tra i centri più popolosi e importanti, risulta, infatti, che nel 1213 Elci e nel 1332 Fosini stipularono i capitoli di sottomissione a Siena e 75 capifamiglia giurarono; si può quindi ipotizzare che vi risiedessero circa 250 abitanti.

La maggior parte di questi castelli fu abbandonata entro il medioevo, di essi ne sono sopravvissuti fino ad oggi solo quattro: Fosini, Elci, Montingegnoli, Falsini.

Durante il Rinascimento le potenti famiglie feudali promossero la trasformazione dei castelli, che non avevano più funzione difensiva, in complessi di ville e fattorie come Elci, Falsini, Fosini, Montingegnoli e di altre ancora in luogo di preesistenti villaggi aperti come Cornocchia, Solaio e Anqua.

² Fonte: *Relazione Illustrativa del P.S. vigente di Radicondoli*



Foto del complesso di Elci, estrapolata dalla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente del R.U. di Radicondoli

4.3. Il paesaggio agrario³

Oltre agli edifici storici l'entità più importante che rimane della storia di Radicondoli per il territorio ed i suoi abitanti è il paesaggio agrario, in particolare, quello intorno a Radicondoli, a Belforte e agli altri aggregati storici su cui si articolano le reti dei poderi, che sono: Montingegnoli, Anqua, Solaio, Elci, Galleraie, Fosini, Sesta, Tegoni, Cornocchia, Falsini, Olli, Calvaiano.

Esso rappresenta l'identità in cui gli abitanti si riconoscono, una parte fondamentale della loro qualità della vita, soprattutto dove l'uso dello spazio aperto per le piccole attività agricole intorno ai centri storici è ancora diffuso, e una delle risorse fondamentali per la promozione turistica del territorio. Questo ha nel suo aspetto, fatto di alberature monumentali e coltivazioni tipiche, nelle dimensioni dei campi e nella presenza della vite e dell'olivo, la principale caratteristica riconoscibile a livello territoriale.

L'analisi delle foto storiche rileva una struttura agraria ben riconoscibile attorno al borgo antico di Elci, composto per lo più da coltivazioni arboree. Nel tempo la maggior parte di queste coltivazioni è stata abbandonata, lasciando spazio al rimboschimento naturale delle aree (bosco ceduo).

³ Fonte: *Relazione Illustrativa del P.S. vigente di Radicondoli*

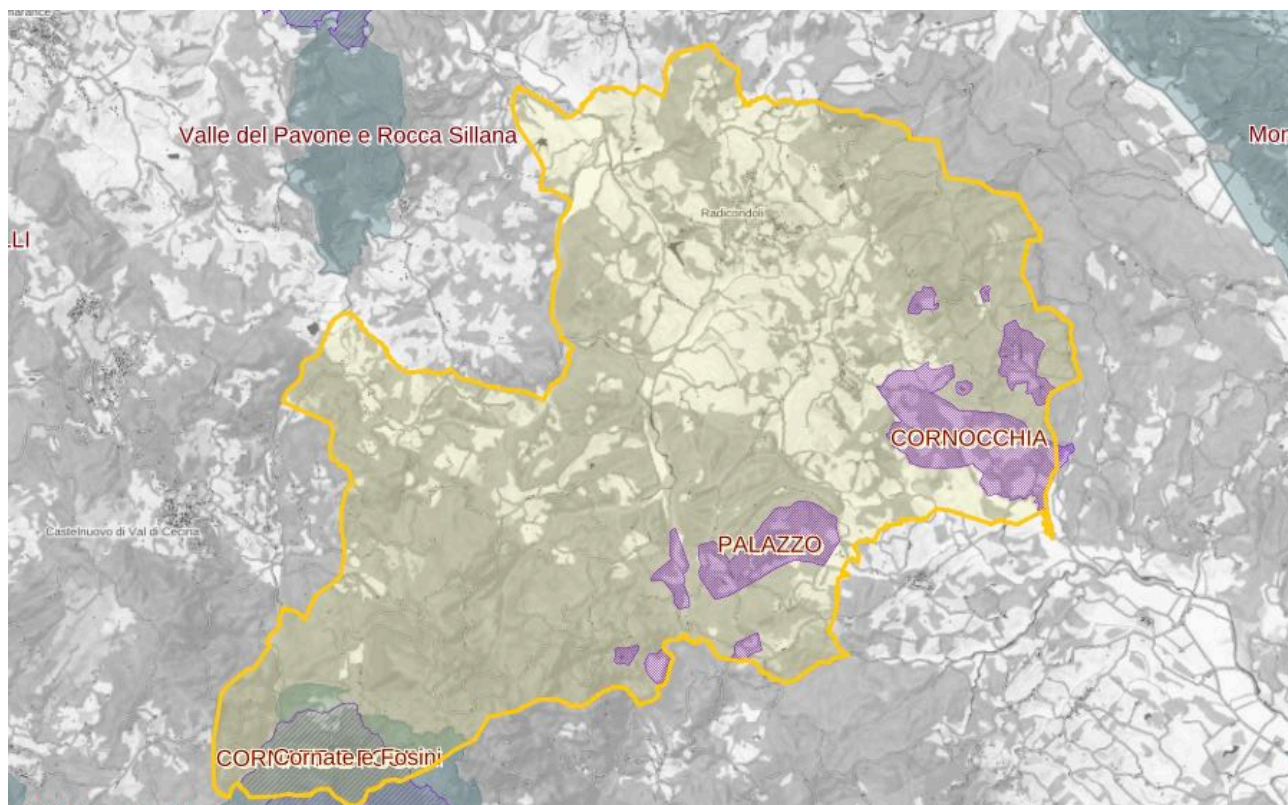


4.4. Il sistema delle aree protette

All'interno del territorio comunale di Radicondoli è presente una Zona Speciale di Conservazione (ZSC) che fa parte della regione biogeografica mediterranea, insieme ad altri 72 siti di importanza comunitaria insistenti nel territorio della Regione Toscana, già proposti alla Commissione europea quali Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi dell'art. 4, paragrafo 1, della direttiva 92/43/CEE.

L'area in questione è quella della Riserva Naturale delle Cornate e Fosini, essa si trova per metà all'interno del Comune di Radicondoli, provincia di Siena, e per l'altra metà nel Comune di Montieri, provincia di Grosseto.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di importanti rilievi: le Cornate (la cima più alta delle Colline Metallifere con i suoi 1060m), Poggio Mutti e Poggio Ritrovoli. Nella riserva si trova il Castello di Fosini. La vegetazione è in prevalenza formata da bosco misto con cerro, roverella e leccio; l'utilizzo nel passato del terreno per il pascolo ha lasciato spazio alle praterie. Il territorio roccioso è particolarmente adatto alla crescita di vari tipi di orchidee selvatiche, alcune delle quali molto rare, come la Meleagride minore. Per quanto riguarda la fauna, nella riserva si incontrano almeno quattro specie di lepidotteri particolarmente rari in Italia. La riserva è anche casa per il falco pellegrino e il falco lanario, due rarissimi rapaci che scelgono quest'area per svernare.



4.5. Gli aspetti demografici, sociali ed economici

Attualmente il Comune di Radicondoli ha una popolazione di 935 abitanti (al 31 Dicembre 2017).

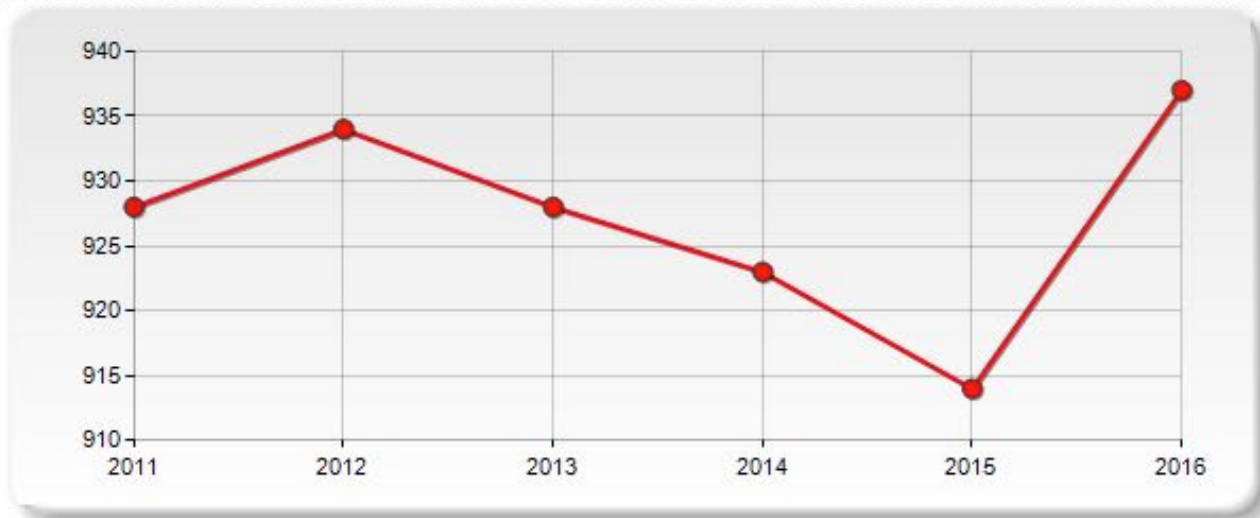
Parametro		Fonte
Superficie (KM ²)	132,53	ISTAT
Popolazione residente (nr. ab)	935	ISTAT
Densità demografica (n. ab/KM ²)	7,1	ISTAT

La popolazione residente del territorio di Radicondoli, negli anni dal 2011 al 2016, mostra un piccolo incremento finale dopo anni di decrescita, con un dato di partenza di 928 residenti nel 2011 e 935 nel 2017 (31 Dicembre).

BILANCIO DEMOGRAFICO (Anno 2016)	
Popolazione al 1 gen.	914
Nati	10
Morti	10
Saldo naturale^[1]	+0
Iscritti	56
Cancellati	33
Saldo Migratorio^[2]	+23
Saldo Totale^[3]	+23
Popolazione al 31° dic.	937

TREND POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2011	928	-
2012	934	+0,65
2013	928	-0,64
2014	923	-0,54
2015	914	-0,98
2016	937	+2,52

TREND POPOLAZIONE



Fonte dati: urbistat.com

Particolare importanza riveste anche l'offerta turistica delle strutture presenti sul territorio.

Sulla pagine internet del Comune di Radicondoli, sono riportate le attività ricettive presenti sul territorio, per un totale di 37 strutture suddivisi in:

Strutture	n.
Alberghi	1
Agriturismi	22
Affittacamere	3
Case Vacanza	11

L'Osservatorio del turismo della Provincia di Siena⁴, ha analizzato i dati relativi agli Arrivi e Presenze nel Comune di Radicondoli:

Esercizi: Alberghieri + Extra-Alberghieri

Anno 2014 Italiani		Anno 2015 Italiani		Anno 2014 Stranieri		Anno 2015 Stranieri	
Arrivi	Partenze	Arrivi	Partenze	Arrivi	Partenze	Arrivi	Partenze
450	1678	646	2.318	2.199	19.551	2.569	22.298

Anno 2014 TOTALE		Anno 2015 TOTALE	
Arrivi	Partenze	Arrivi	Partenze
2.649	21.229	3.215	24.526

Le attività economiche prevalenti nel Comune di Radicondoli sono quelle relative alle "Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione", seguite dal "Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli" e dalle "costruzioni".

⁴ Dati elaborati su dati ISTAT riferiti all'anno 2015.

Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011⁵) a Radicondoli si contavano 211 addetti distribuiti in 71 unità attive (UA).

La dimensione media delle Unità Attive, intesa come numero medio di addetti, è pari a 2,9. Dalla seguente tabella emerge come siano le attività "Agricoltura, silvicoltura e pesca" a presentare la dimensione media più estesa (8,1), dimostrando di essere l'attività con più addetti di tutto il territorio comunale; a seguire sono le "attività manifatturiere" con 3 addetti di media. Si specifica che non sono state volutamente considerate le attività di "Fornitura di energia elettrica, gas, vapore ed area condizionata" e le "Attività immobiliari" in quanto presentano un numero di UA basso ma con alto numero di addetti, pertanto l'analisi potrebbe risultare falsata.

Settore di attività economica (ateco 2007)	Unità Attive	Numero	Dimensioni
	(UA)	addetti	media UA
Agricoltura, silvicoltura e pesca	6	49	8,1
Estrazione di minerali da cave e miniere	0	0	0
Attività manifatturiere	6	18	3
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore ed area condizionata	2	34	17
Costruzioni	9	24	2,6
Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	10	12	1,2
Trasporto e magazzinaggio	2	2	1
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	20	32	1,6
Servizi di informazione e comunicazione	3	5	1,6
Attività finanziarie e assicurative	1	3	3
Attività immobiliari	2	13	6,5
Attività professionali, scientifiche e tecniche	5	13	2,6
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1	1	1
Istruzione	0	0	0
Sanità e assistenza sociale	2	2	1
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	0	0	0
Altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	2	3	1,5
TOTALE	71	211	2,9

⁵ Dati elaborati su dati ISTAT riferiti all'anno 2011.

5. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO

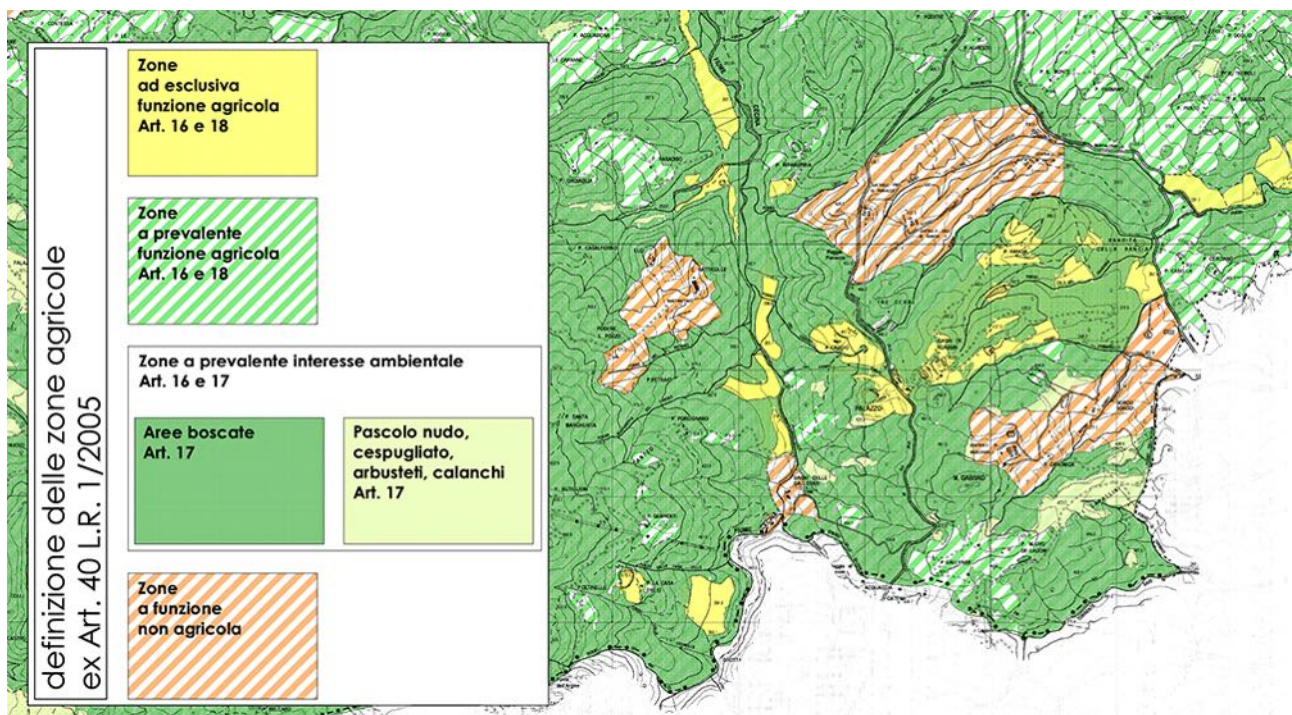
L'elaborazione della contestuale Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Radicondoli avviene secondo le disposizioni transitorie di cui all'articolo 222 comma 2 bis, ed è finalizzata al recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente del territorio comunale, attraverso progetti che qualificanti anche dal punto di vista paesaggistico. Come previsto dall'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della stessa legge, il quale definisce "territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM".

L'individuazione del perimetri di cui all'art. 224, è automatico e inequivocabile, infatti il P.S. vigente di Radicondoli, nella tavola 3 – *Disciplina delle aree agricole*, determina le aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. La tavola individua inoltre le *aree agricole a prevalente interesse ambientale*, costituite dalle aree boscate e dalle aree a pascolo e arbusteti; per la loro natura e in coerenza con gli obiettivi del PS, riteniamo di escludere anche queste aree dall'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Rimangono quindi interne al Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, le aree classificate nella stessa tavola come *Zone a funzione non agricola* corrispondenti a:

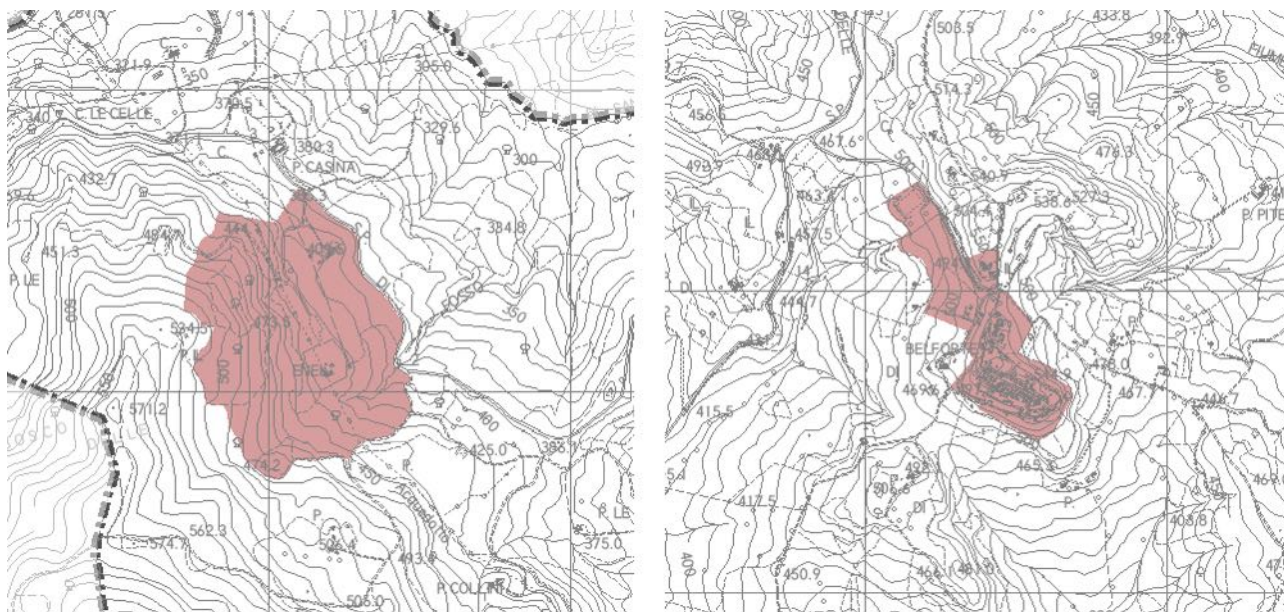
- i sistemi insediativi;
- i sistemi funzionali PG – *Sistema delle attività produttive e della geotermia*.

L'UTOE STa4 – Elci è stata classificata come Zona a funzione non agricola.



Estratto Tav. 3 – *Disciplina delle aree agricole, del PS vigente*

Si specifica che sono state escluse dal Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 anche l'area della Cava di S.Pierino, posta nella parte Nord del territorio comunale, e l'area in parte coincidente con



Estratto Tav. 1 "Individuazione del Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014)" allegata all'Avvio del Procedimento

6. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

6.1. La modifica della disciplina e al dimensionamento del P.S.

In seno alla Variante al Piano Strutturale, è stata modificata la Disciplina di P.S. relativa agli interventi ammessi per l'UTOE STa4 – Elci. In particolare è stata cassata la Scheda Norma allegata alle NTA e conseguentemente modificato l'art.43 delle disciplina, eliminando i riferimenti a tale previsione inserita all'interno del PS, in quanto più consona ad uno strumento urbanistico operativo, quale il Regolamento Urbanistico. Infatti riteniamo che il Piano Strutturale, vista la sua natura strategica, debba solamente dettare gli indirizzi, obiettivi e indicazioni progettuali sui quali redigere il Regolamento Urbanistico che, a sua volta, potrà predisporre ogni elaborato necessario e definire una disciplina specifica per gli interventi. Il P.S. quindi demanda al R.U. la redazione di una specifica Scheda Norma che disciplini gli interventi ammessi all'interno dell'UTOE Sta4-Elci.

Nonostante ciò il P.S. mantiene comunque gli obiettivi prefissi per l'UTOE oggetto di variante, volti a recuperare l'antico borgo del castello di Elci e del suo interno paesaggistico-ambientale.

Infine con l'ottica di incentivare un meccanismo virtuoso di sviluppo economico basato sul riutilizzo del patrimonio comunale altrimenti inutilizzato, è stato modificato il dimensionamento ammesso dal P.S., eliminando la capacità edificatoria per nuovi interventi a destinazione turistico-ricettiva (4.000 mq slp) e concentrando gli interventi sul recupero delle volumetrie esistenti per destinazione residenziale. **Quindi gli interventi ammessi diventano esclusivamente relativi al riuso del patrimonio edilizio esistente a pari Superficie Edificata.**

Si riporta di seguito un estratto della tabella del dimensionamento del PS relativa all'UTOE STa4.

Turismo					
Posti letto esistenti	Posti letto recupero	Posti letto nuova costruzione	Slp recupero	Slp nuova costruzione	Slp n.c. interrata
	61 0	121 0	2'000 0	4'000 0	

6.2. La Scheda Norma STa4 Elci – allegato H alle NTA del Regolamento Urbanistico

Ai fini di disciplinare in modo più accurato e specifico gli interventi ammessi all'interno dell'UTOE STa4 – Elci, si è provveduto a elaborare un apposito allegato alle NTA (allegato H), comprensivo di tavole analitiche di quadro conoscitivo e disciplina per le previsioni urbanistiche.

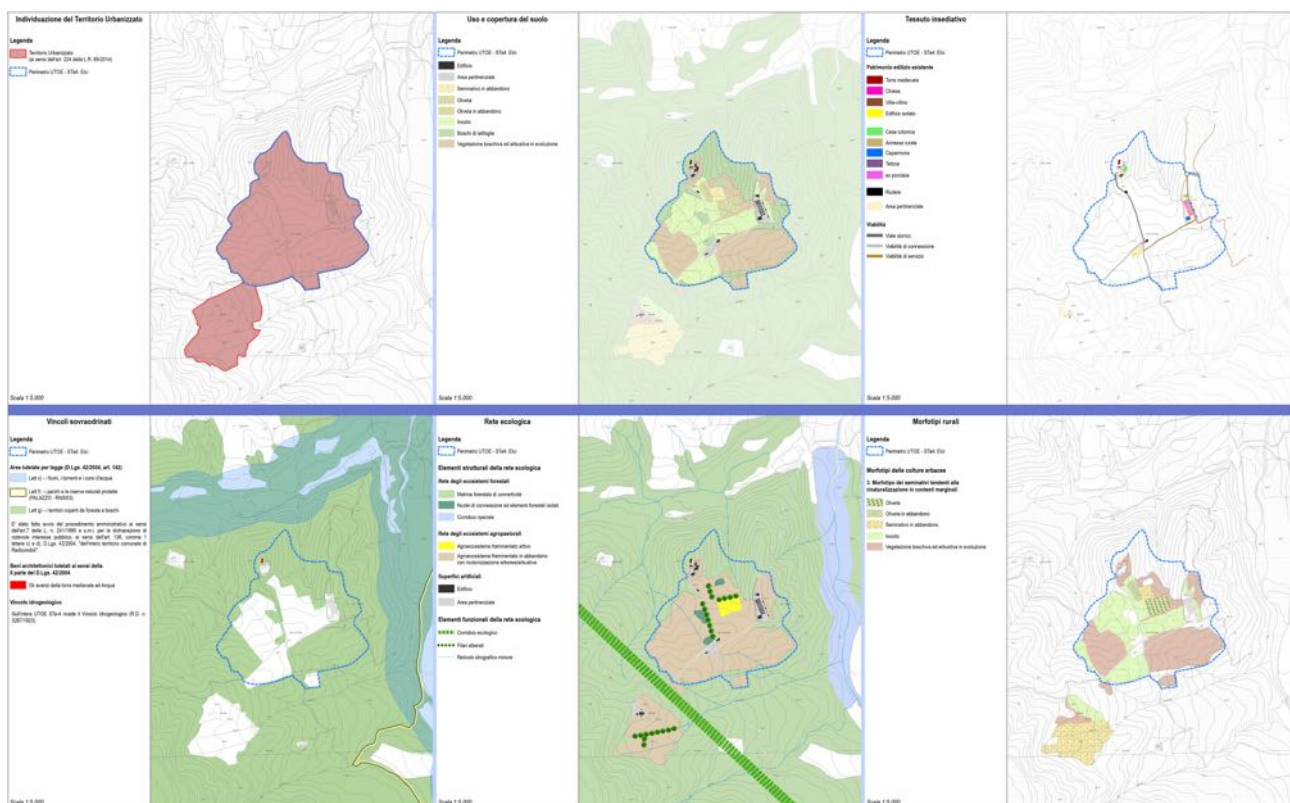
6.2.1 Le tavole analitiche di quadro conoscitivo

A integrazione della disciplina urbanistica di riferimento, sono state prodotte due tavole analitiche preliminari, al cui interno sono rappresentati vari analisi di tipo ambientale, urbanistico, paesaggistico, storico e agronomico.

H1 – Tavola di analisi conoscitive di base, la tavola contiene alcune analisi di base tra cui:

- Uso del suolo: è stato redatto l'Uso del Suolo aggiornato al 2018 dell'UTOE STa4. Tale informazione permette di conoscere lo stato di fatto e l'utilizzo attuale dei suoli.

- **Tessuto insediativo:** sono stati riportati i fabbricati esistenti all'interno dell'UTOE, indicando la loro tipologia e/o funzione storica. Tale disanima permette di avere un quadro di partenza sulla funzione storica degli edifici e discernere così gli storici edifici ad uso residenziale da quello agricolo.
- **Vincoli sovraordinati:** sono stati recepiti i Beni paesaggistici, comprendenti le "Aree tutelate per legge" (art. 142, D.Lgs. 42/2004), riportate dal PIT-PPR della Regione Toscana.
- **Rete ecologica:** è stata recepita l'Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. n.37 del 27.03.2015, declinandola e approfondendola per l'UTOE STa4 e il suo intorno territoriale. Dall'analisi emerge la struttura biotica del paesaggio circostante all'UTOE, individuando anche aspetti puntuali della rete quali filari di alberature e corsi d'acqua esistenti anche di piccola consistenza.
- **Morfotipi rurali:** è stata recepita l'Invariante IV – i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. n.37 del 27.03.2015, declinandola e approfondendola per l'UTOE STa4 e il suo intorno territoriale. Sono inoltre stati messi in evidenza gli elementi qualificanti lo specifico paesaggio rurale di cui fa parte l'UTOE di Elci.

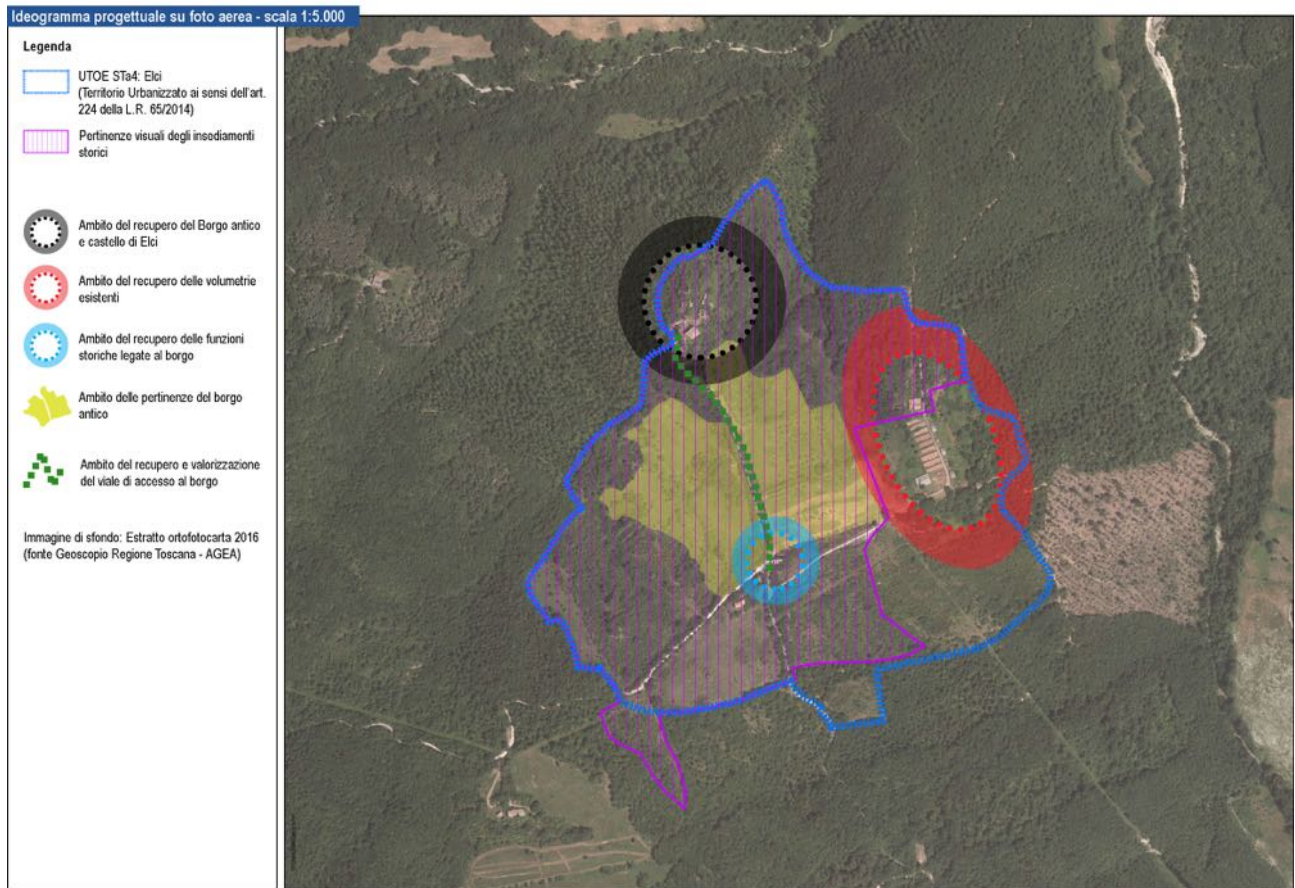


H2 – Tavola di analisi storica del tessuto agricolo, la tavola contiene la graficizzazione degli approfondimenti fatti in merito all'evoluzione del paesaggio agricolo espresso al Capitolo 4 della presente relazione. Da questa elaborazione è possibile ricostruire l'intorno agro-ambientale del Borgo antico di Elci e definirne la trama storica percepibile oggi giorno solo in alcune zone interne all'UTOE.



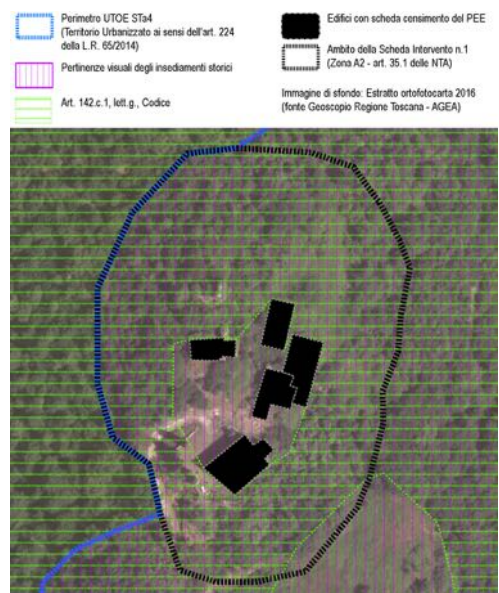
6.2.2 La disciplina urbanistica

Con il principio di considerare l'intera UTOE STa4 Elci come una unica Scheda Norma complessiva, all'interno dell'UTOE sono state individuate le specifiche zone diversificate per tipologia di intervento ammesso. La disciplina urbanistica è stata redatta seguendo come linea guida lo schema ideogrammatico riportato all'interno dell'allegato H3 (Album delle previsioni urbanistiche) il quale pone l'attenzione progettuale sul recupero dell'antico borgo di Elci, delle funzioni storiche ad esso connesso, e dell'intorno pertinenziale, ambientale e paesaggistico.



Seguendo la strategia progettuale dell'ideogramma, sono stati disciplinati nello specifico le varie aree interne all'UTOE suddivise in tre *Schede Intervento*:

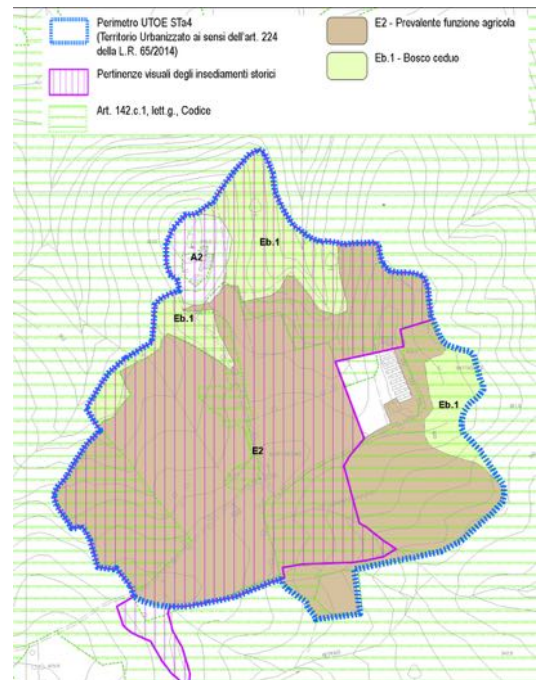
- *Scheda Intervento n.1*: l'intervento è finalizzato al recupero del borgo antico di Elci a destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva. Visto l'importante patrimonio di valore storico-architettonico che questo borgo rappresenta, gli interventi ammessi sono volti a tutelarne le caratteristiche di pregio, in linea con quanto riportato dall'apposita schedatura di censimento dei fabbricati.



- Scheda Intervento n.2: l'intervento è finalizzato al recupero funzionale delle volumetrie esistenti interne all'UTOE STa4, in quanto trattasi di strutture legate ad attività storiche attualmente dismesse. Per tale motivo è ammessa la demolizione e ricostruzione (entro l'area appositamente individuata) delle volumetrie esistenti in passato ad uso agricolo come ex-porcilaie, per un massimo di 2.000 mq di SUL (S.E.). Nell'ottica di preservare le visuali paesaggistiche da e verso il borgo antico di Elci, è stato prescritto l'inserimento di piantumazioni e schermature vegetali che garantiscano il mascheramento degli interventi.



- Scheda Intervento n.3: L'intervento è finalizzato al recupero dell'ambito di pertinenza del borgo antico di Elci, e del viale storico di accesso al nucleo abitato. Sulle aree interne all'UTOE, diverse da quelle della Scheda Intervento 1 e 2, sono ammessi gli interventi in merito alle zone agricole disciplinate dalle NTA del RU.

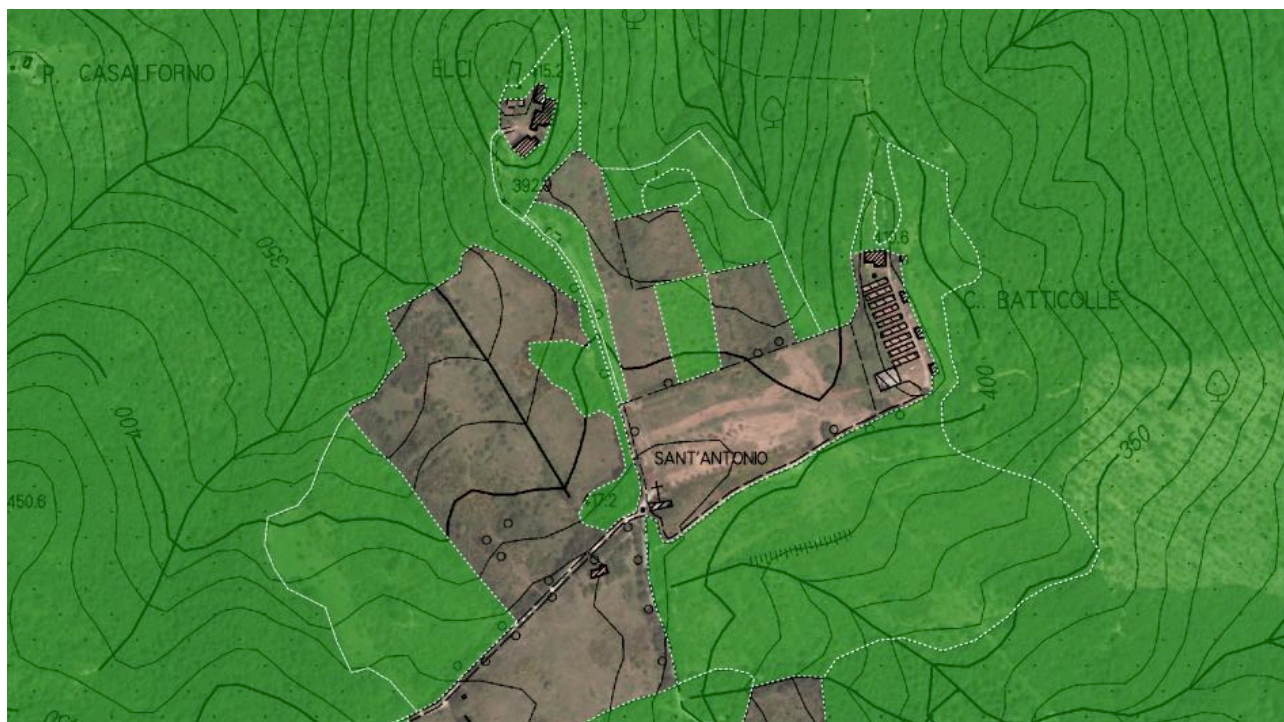


6.2.3 Aspetti ambientali e paesaggistici

L'area oggetto di Variante, riconducibile all'UTOE STa4 – Elci, interessa l'antico borgo sviluppatosi attorno al castello di Elci, e le aree di pertinenza a destinazione agricola. Risulta però evidente il chiaro stato di abbandono sia dell'edificato e del patrimonio edilizio esistente, che delle stesse coltivazioni, di cui si riconosce solo parzialmente la storica trama agricola.



Il PIT-PPR individua tale area come soggetta all'Area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett.g del Codice (area boscata), senza negare altresì, ai sensi della Disciplina dei Beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, la possibilità di trasformazione di tale zona, seppur con le dovute mitigazioni, visto che la vegetazione presente non è riconducibile né alle formazioni boschive costiere, che "caratterizzano figurativamente" il territorio, né in quelle planiziarie.



Da un punto di vista paesaggistico, le Varianti agli strumenti urbanistici riguardano principalmente la possibilità di recuperare l'antico borgo di Elci attraverso progetti virtuosi di riqualificazione, e le volumetrie

esistenti poco distanti dal borgo (ex edifici agricoli e porcilaie), i quali permetteranno di valorizzare il patrimonio edilizio esistente del territorio, qualificandolo anche sotto il profilo paesaggistico. Inoltre non prevedendo nuove strutture ma concentrando gli interventi sul recupero delle strutture esistenti, non si riscontrano ulteriori impatti visivi sul territorio.



Foto di edificio esistente nel borgo di Elci, estrapolata dalla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente del RU di Radicondoli

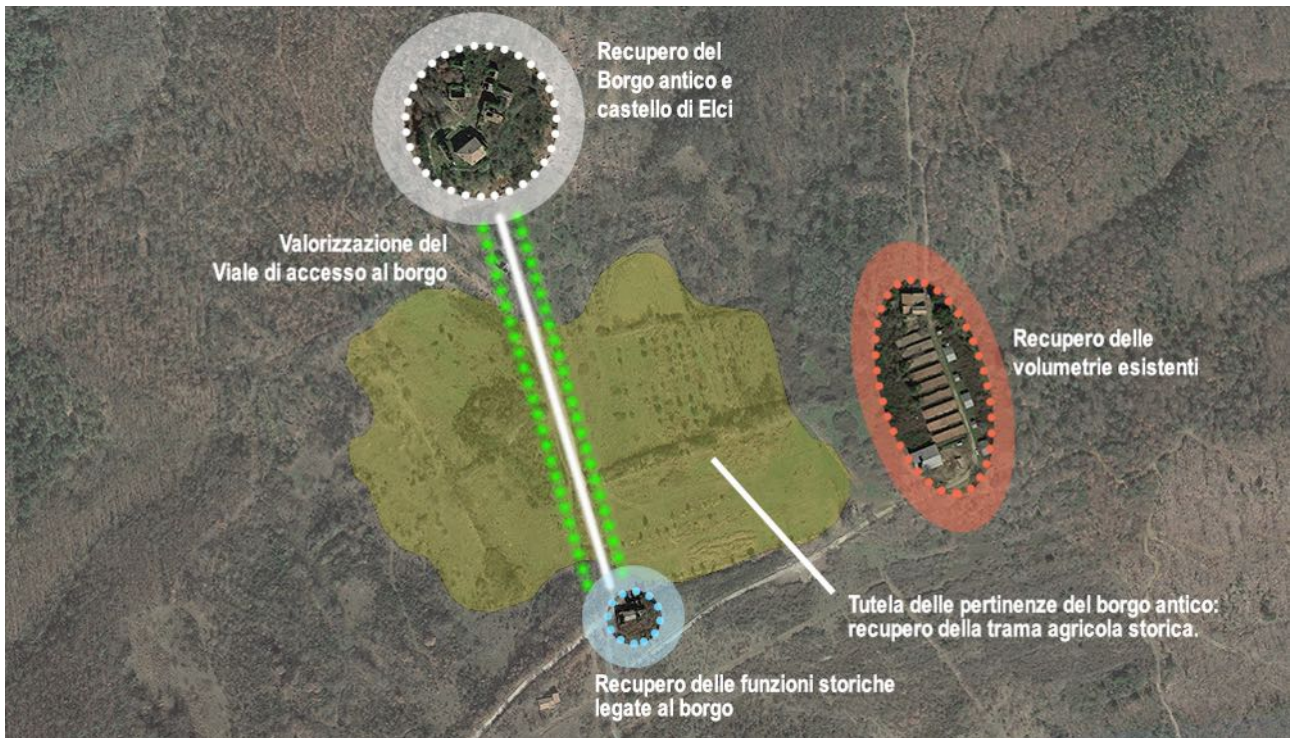
Il recupero e la valorizzazione dei borghi storici è inoltre Indirizzo per le politiche della Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, che al punto 4 recita:

Indirizzo 4. - Al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

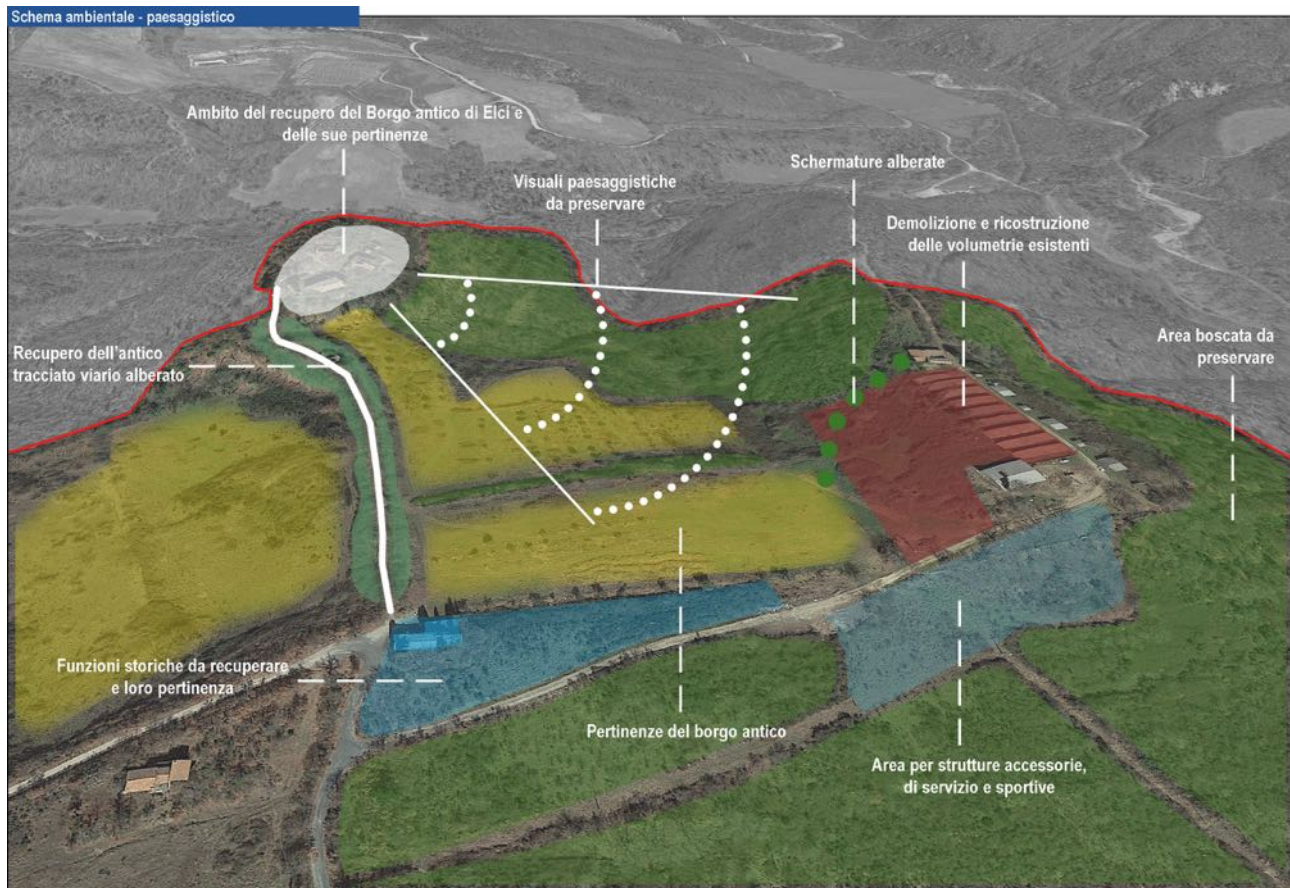
[...]

- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

Altri elementi paesaggistici da recuperare sono il viale di accesso al borgo e le pertinenze esterne le quali devono essere coerenti con la vecchia trama agraria, tuttora parzialmente leggibile nelle aree attorno al castello.



Vista del complesso di Elci



6.3. Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico

Modificando la destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale della SUL recuperata (pari a 2.000 mq), si è provveduto ad aggiornare i dati dimensionali del R.U. riportati nell'Allegato F alle NTA, di cui ne riportiamo un estratto di seguito.

4 - SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE											
UTOE SISTEMI	residenza			turismo				produttivo			
	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL* Recup.	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL recup.	P.S. SUL recup.	R.U. SUL nuova costruzione	P.S. SUL nuova costruzione	R.U. SUL recup.	P.S. SUL recup.
PG1 Rancia e Pianacce	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG2 Canonica	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	***	***	-----	-----
PG4 Fiumarello	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	22.000	22.800	-----	-----
RN3 Riserva Nazionale di Palazzo	-----	-----	1.452	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	235	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4a Subsistema territoriale del Monte Gabbro	-----	-----	111	-----	-----	189	189	-----	-----	-----	-----
Tot.4a	-----	-----	1.798	-----	-----	189	189	22.000	22.800	-----	-----
Sta4 Elci	-----	-----	2.000	-----	4.000 0	2.000 0	2.000 0	-----	-----	-----	-----
STa3	-----	-----	-----	-----	2.000 +	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Terme Le Galleraie					500 int.						
STb9 Fosini	-----	-----	331	-----	-----	6.160	6.160	-----	-----	-----	-----
RNP Fosini	-----	-----	136	-----	-----	3.400	3.400	-----	-----	-----	-----
Sta6 Area rispetto paesaggistico	-----	-----	102	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4b Subsistema territoriale delle Cornate e delle Carline Feccia	-----	-----	364	-----	-----	1.592	1.592	-----	-----	-----	-----
Totale 4b	-----	-----	933 2.933	-----	6.000 2.000	13.152 11.152	13.152 11.152	-----	-----	-----	-----
Totale 4	-----	-----	2.731 4.731	-----	6.000 2.000	13.341 11.152	13.341 11.152	22.000	22.800	-----	-----

Tale modifica ha portato ad un incremento degli Abitanti insediabili (derivanti dalla destinazione Residenziale) di 40 unità, e allo stesso tempo di una riduzione degli Abitanti equivalenti (derivanti dalla destinazione Turistico-ricettiva) pari a 86 unità (61 posti letto).

TERRITORIO COMUNALE					
UTOE SISTEMI	PREVISIONI ABITANTI				
	Abitanti attuali*	Abitanti di previsione del RU	Totale abitanti permanenti	Totale abitanti equivalenti**	Totale abitanti rapportati ***
1-Sistema delle colline agricole	897	266	1.163	678	1.841
2-Sistema delle ville e fattorie storiche	59	96	155	444	599
3-Sistema di poggio casalone	21	20	41	129	170
4-Sistema delle colline metallifere	49	55 95	104 144	578 492	682 636
Totale	1.026	437 477	1.463 1.503	1.829 1.743	3.292 3.246

*Abitanti indicati dal P.S.

** Indicati dal P.S. con il rapporto di 23 mq/Abitanti per il turistico-ricettivo

*** Rappresentano la somma degli abitanti effettivi più gli abitanti equivalenti

7. ELENCO ELABORATI

In seno alla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, (ai sensi dell'art.222, c.2 bis, della L.R. 65/2014) del Comune di Radicondoli, per le previsioni interne all'UTOE STa4 – Elci, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione Generale

Variante al Piano Strutturale

- Norme di Piano Strutturale (Stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- Schede normative UTOE STa4 Elci (stato sovrapposto – eliminato)

Variante al Regolamento Urbanistico

- Tavola 8 – Carta della disciplina dei suoli: Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo, scala 1:5.000
– Stato Modificato
- Tavola 8 – Carta della disciplina dei suoli: Servizi per il turismo, lo sport ed il termalismo, scala 1:5.000
– Stato sovrapposto
- Norme Tecniche di Attuazione (Stato modificato e estratto stato sovrapposto);
- Allegato F – Dimensionamento e verifica standards (Stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- H (Scheda Norma UTOE STa4 Elci):
 - o H1 – Tavola di analisi conoscitive di base
 - o H2 – Tavola di analisi storica del tessuto agricolo
 - o H3 – Album delle previsioni urbanistiche

In merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica sono stati redatti i seguenti elaborati:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi Non Tecnica

8. APPENDICE

A seguito dell'adozione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art.222, c.2 bis, della L.R. 65/2014, riguardante le previsioni dell'UTOE Sta4 – Elci, del Comune di Radicondoli, avvenuta con **Del. C.C. n. 02 del 07.01.2019**, sono pervenute all'Amministrazione Comunale:

- n. 1 Osservazioni;
- n. 2 Contributi e Pareri degli Enti previsti per legge.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disanima riportata nel documento "Controdeduzioni alle Osservazioni e Contributi pervenuti"; di seguito riportiamo l'elenco delle Osservazioni e Contributi pervenuti:

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE				
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	1183 e 1216	11/03/2019	Provincia di Siena	Trasmesso in doppia copia con due protocolli distinti

ELENCO DEI CONTRIBUTI / PARERI PERVENUTI				
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	770	13/02/2019	Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Parere Distrettuale
2	1306	18/03/2019	Regione Toscana Ambiente ed Energia; Settore VIA - VAS	Contributo VAS

A seguito dell'accoglimento (o parziale accoglimento) delle Osservazioni o Contributi pervenuti, sono state portate alcune modifiche di dettaglio alla disciplina della Scheda Norma di cui all'Allegato H3 alle NTA del RU.

Monsummano Terme, Giugno 2019

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giovanni Parlanti'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTE' around the top edge, 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTE DI PISTOIA' around the bottom edge, and in the center: 'Architetto GIOVANNI PARLANTI n. 286 Sez. A/a'.

Arch. Giovanni Parlanti