Studio ZARI

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

SOCIETA' AGRICOLA FATTORIA TEGONI SRL

Piazza Vanvitelli, 10
80129 Napoli (NA)
UTE – Loc. Tegoni 53030-Radicondoli (SI)

Studio Tecnico Zari

Via Cassia Sud, 328/A Monteroni D'Arbia - Siena tel 0577/372223 rosanna@studiozari.it

piano paesaggistico
REGIONE TOSCANA

PTCP 2010

COMUNE RADICONDOLI

Aprile 2023

FASCICOLO 3

Verifica degli interventi all'interno dei sistemi proposti dal PIT, PTCP, STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Progettista
Rosanna Zari
Dottore Agronomo

Committente
Soc. Agr. Fattoria Tegoni s.r.l.
Legale Rappresentante
Dott. Luigi Pironti di Campagna

RICOGNIZIONE STRUMENTI URBANISTICI

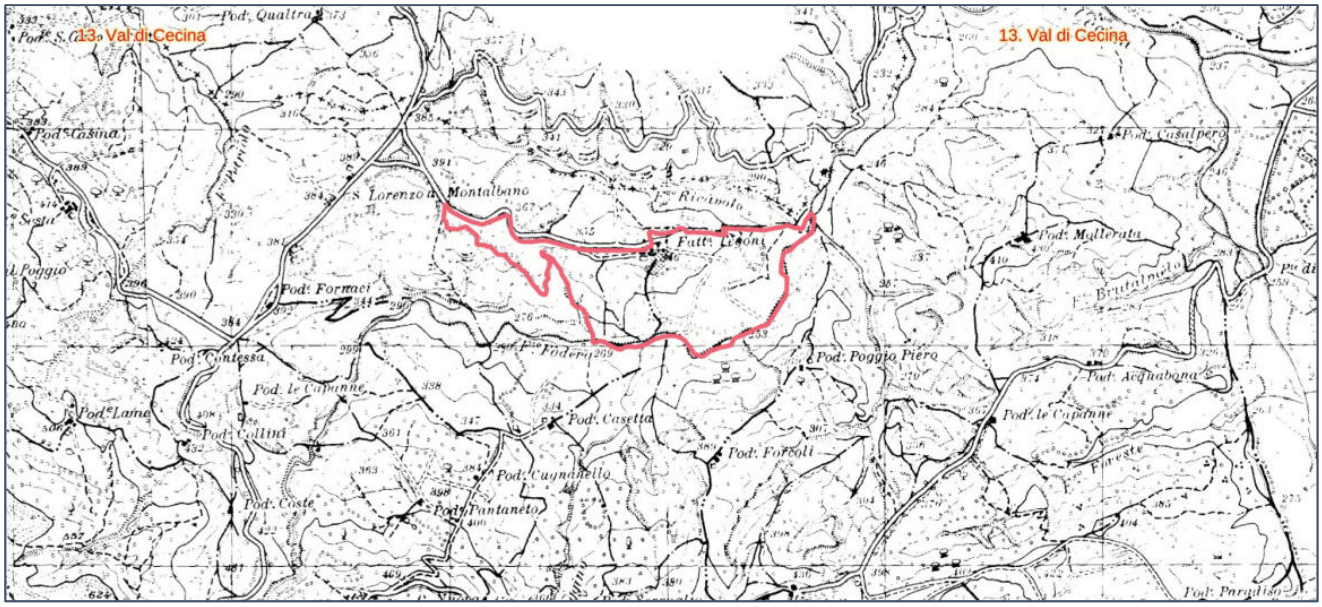
Dalla verifica effettuata mediante consultazione della cartografia tematica del **Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico (PIT)**, **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2010, Piano strutturale, Regolamento Urbanistico e Variante al Piano strutturale e al Regolamento Urbanistico del comune di Radicondoli, Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli,** relativi all'area oggetto dell'intervento proposto, nel presente elaborato si evidenzia quanto segue

In legenda gli interventi sono suddivisi per categorie ed in particolare

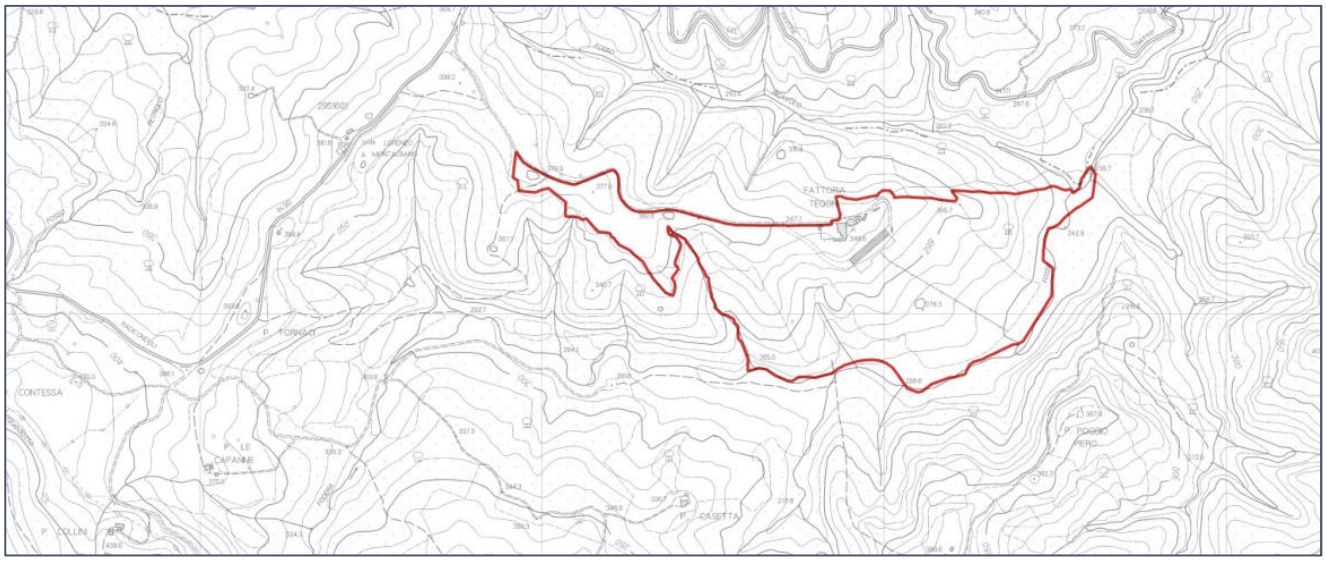
 FABBRICATI ATTUALI – comprendono sia edifici facenti parte del Borgo Tegoni con interventi di dettaglio per i quali si rimanda alle schede fabbricati, sia edifici che derivano da trasferimenti di volume (volumi derivanti dalla demolizione vecchia stalla da precedenti PAPMAA)

 MANUFATTO PROVVISORIO –realizzato secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 e SMI art. 137 comma b.1. Trattasi di manufatti i cui volumi saranno formalizzati attraverso la presentazione del PAPMAA

 FABBRICATI DA REALIZZARE – volumetrie da realizzare derivanti da trasferimento di volume (volumi derivanti dalla demolizione vecchia stalla da precedenti PAPMAA)



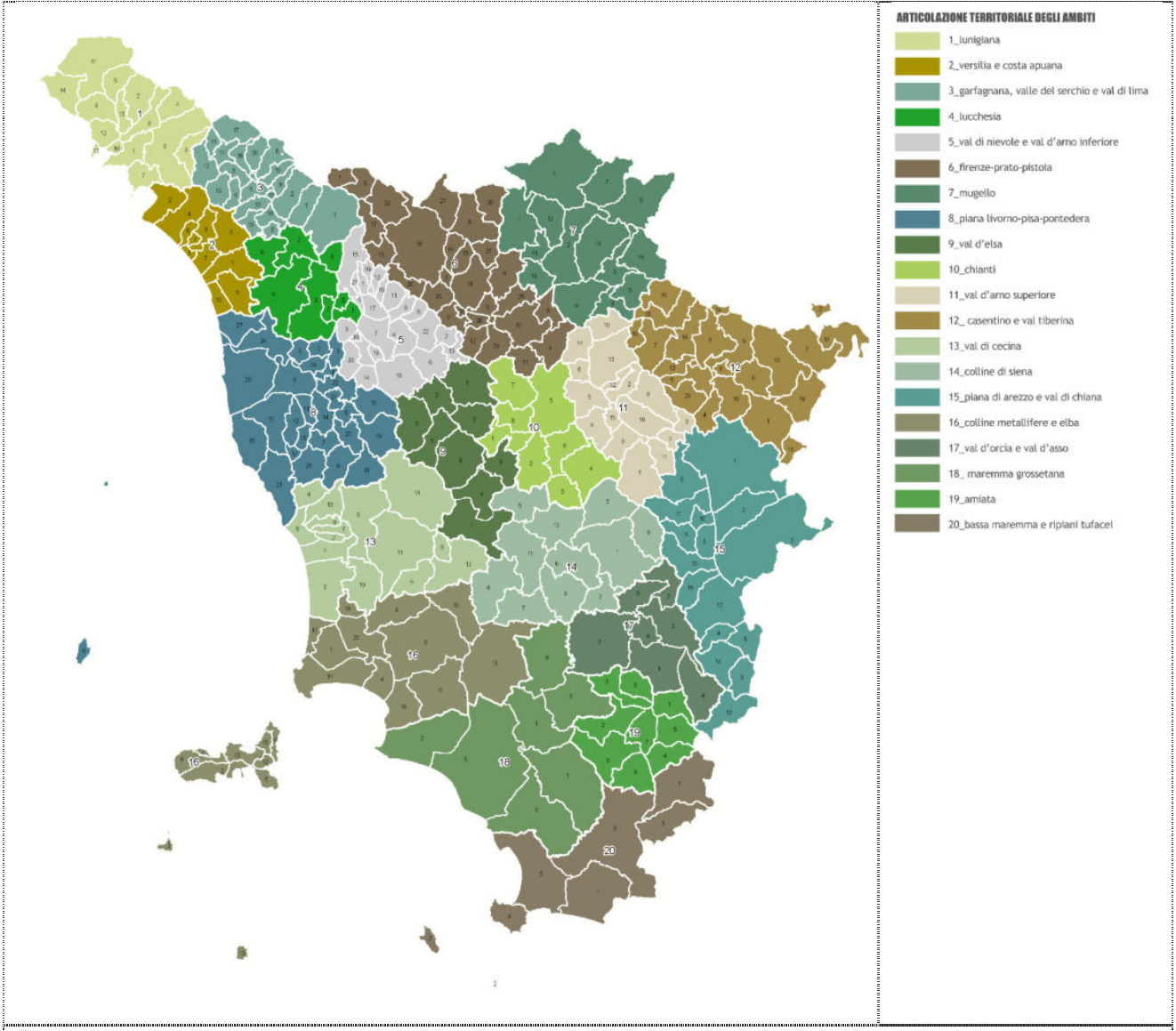
Estratto IGM scala 1:25.000



Estratto CTR scala 1:10.000

PIT REGIONE TOSCANA

Cartografia identificativa degli ambiti



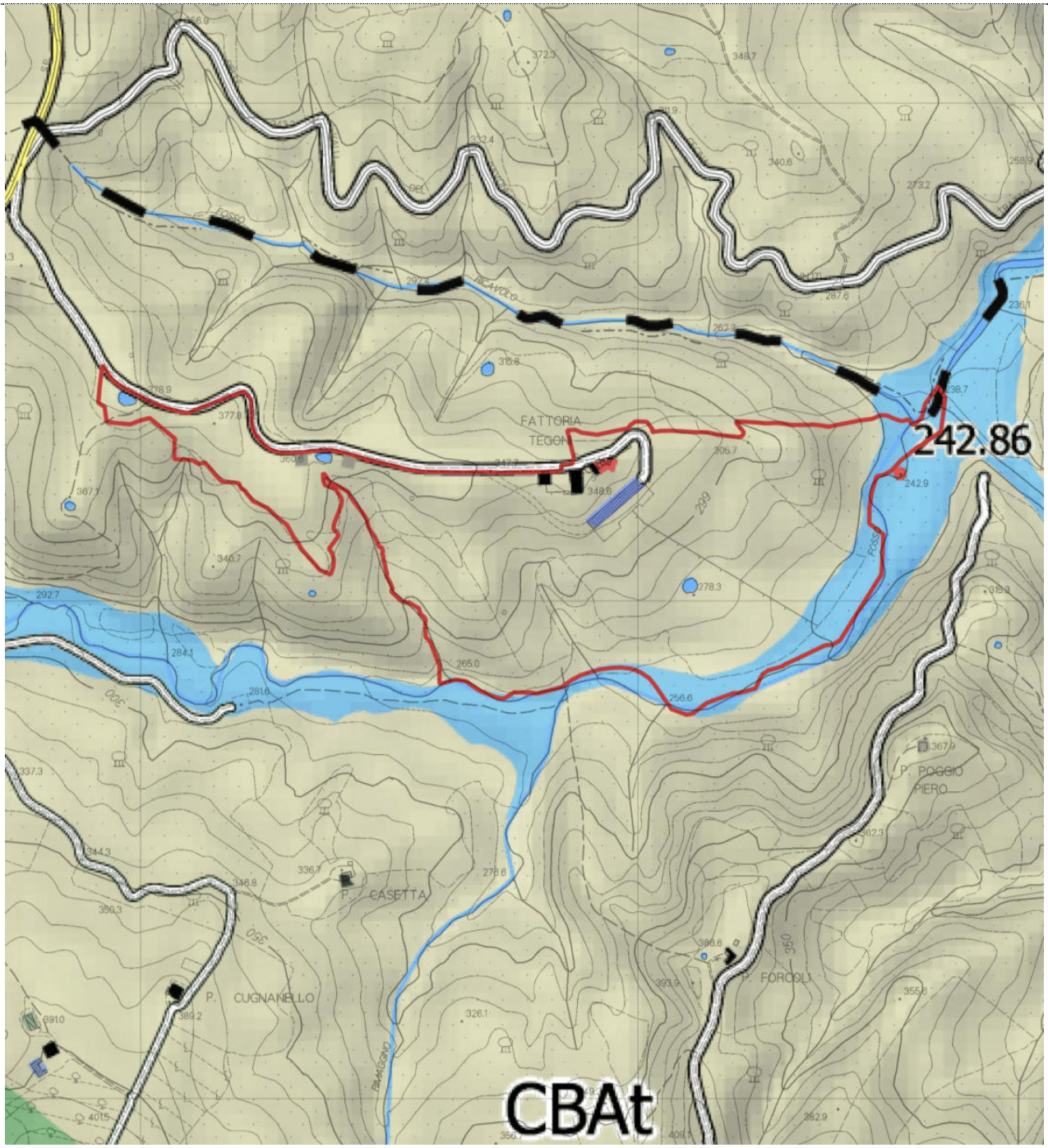
Zona interessata dall'intervento

Zona interessata dall'intervento

Ambito 13 Val di Cecina

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI
LEGENDA

Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)

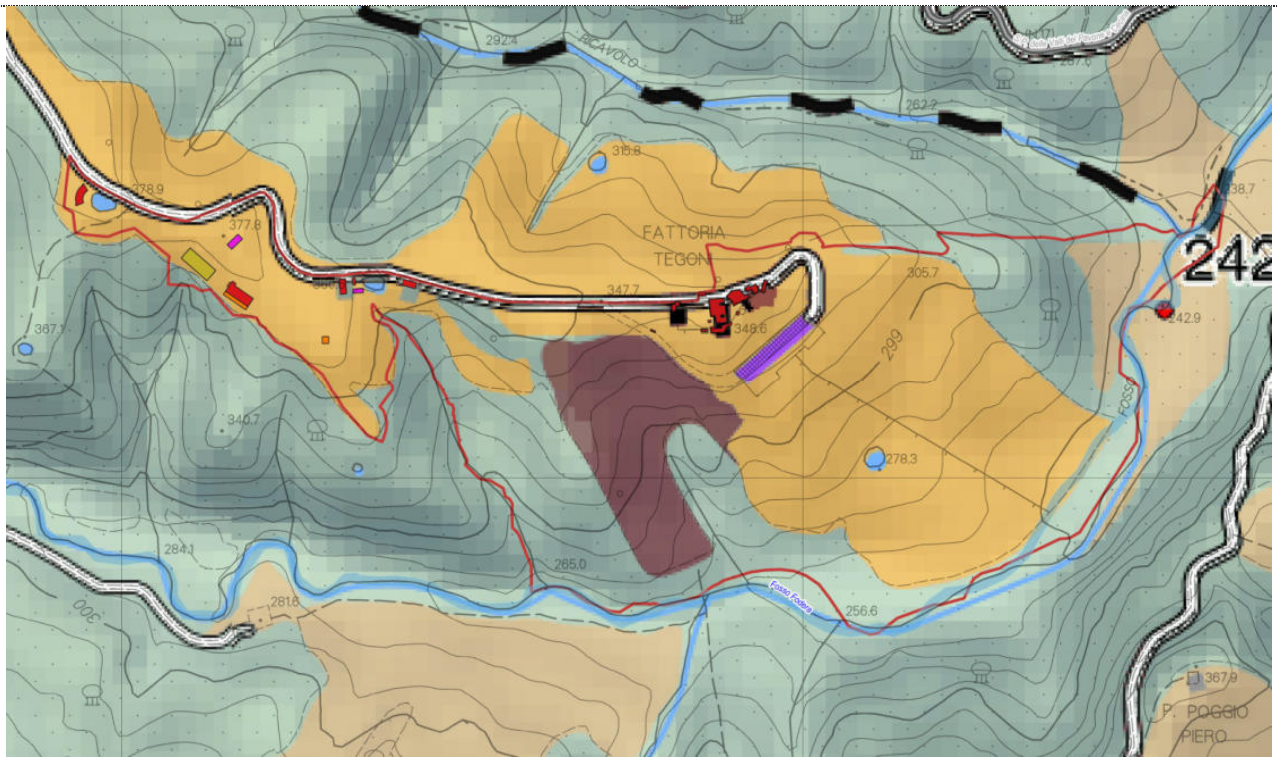
Fondovalle (FON)

Note

I terreni aziendali ricadono in area perimetrata come *Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate* mentre sul confine segnato dal Fosso Fodera i terreni ricadono in ambito di Fondovalle

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi



CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

LEGENDA

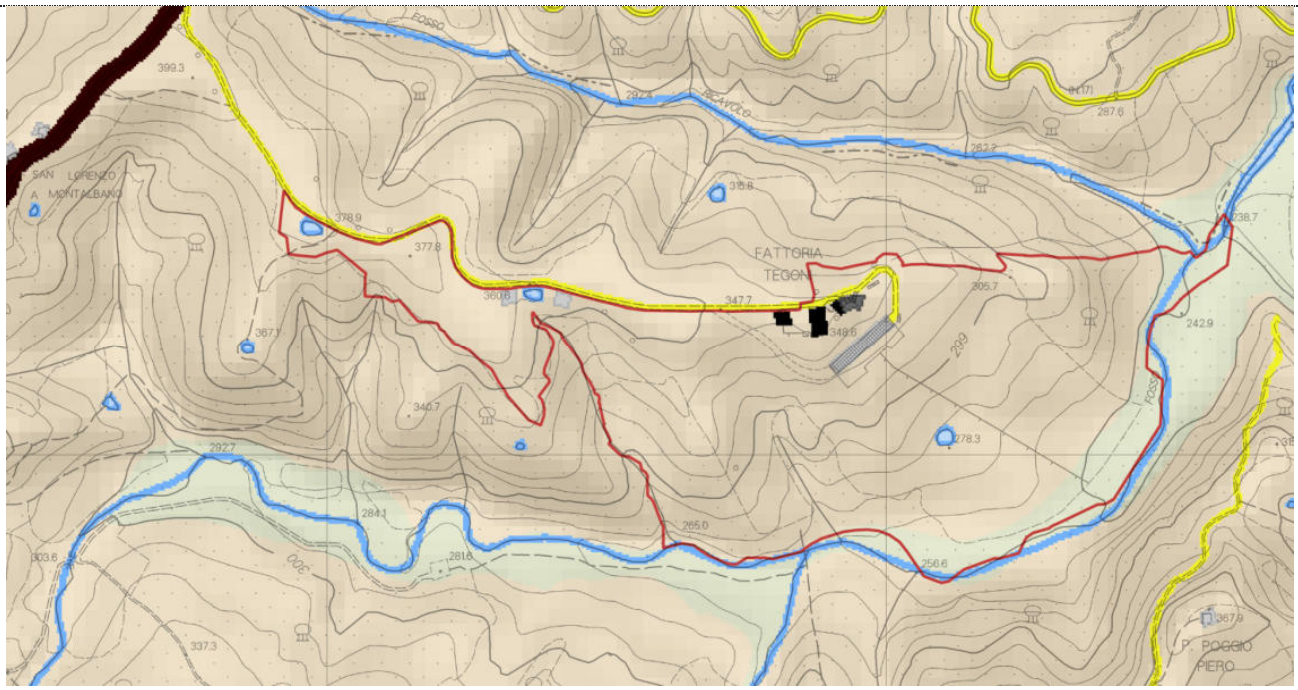
- nodo degli agroecosistemi
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea\arbustiva
- matrice forestale ad elevata connettività
- agroecosistema frammentato attivo

Note

I terreni interessati dagli interventi di progetto sono perimetrati nella matrice *nodo degli agroecosistemi*, mentre la parte restante dei terreni aziendali rientrano in prevalenza nella *matrice forestale ad elevata connettività e* nell' *agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva*

PIT REGIONE TOSCANA

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



Legenda

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato_50K

Viabilita

strade_50K

Edifici

edifici

edifici presenti al 1930

edifici presenti al 1954

edifici presenti al 2012

Idrografia

tronchi_arc_100m_S2_purge

1

2

3

4

5

area_bagnata_polygon

infrastrutture viarie

viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)

viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)

viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)

tracciati viarii fondativi (sec. XIX)

ferrovia

ferrovia dismessa

Autostrade - Strade a Grande Comunicazione

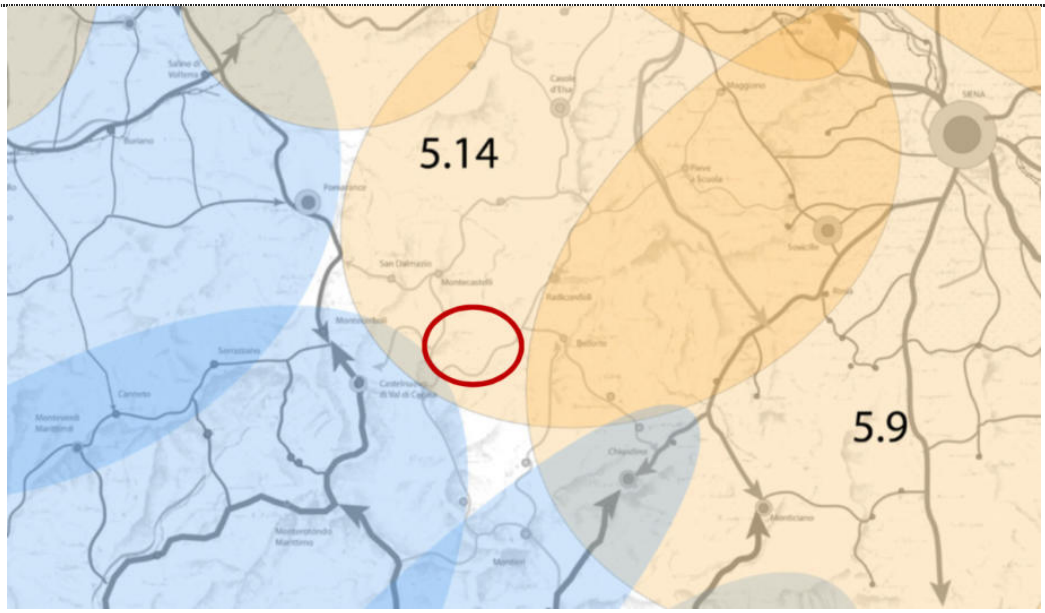
viabilità principale al 2012

Note

Nessun rilevante tematismo evidenziato

PIT REGIONE TOSCANA

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



CARTA MORFOTIPI INSEDIATIVI
LEGENDA

5

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE

Articolazioni territoriali del morfotipo:

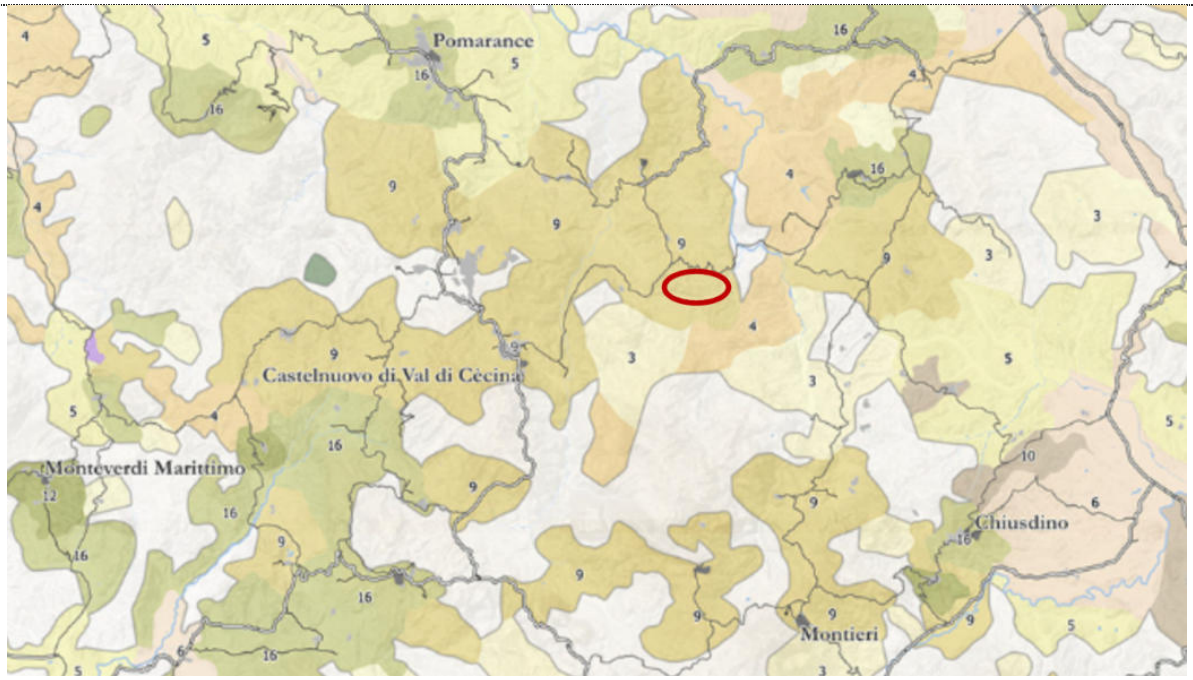
5.1 Il Montalbano
5.2 Le colline pisane
5.3 La val d'Era
5.4 La val d'Elsa
5.5 Il Chianti fiorentino e senese
5.6 Volterra
5.7 San Gimignano
5.8 I rilievi boscati di Gambassi e Montaione
5.9 Siena e le colline senesi
5.10 Montalcino
5.11 Le Crete senesi
5.12 La Val d'Orcia
5.13 Le Cerbaie
5.14 I rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese
5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano
5.16 Montecarlo (le colline lucchesi)

Note

I terreni aziendali sono caratterizzati dal morfotipo 5.14 – I rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese

PIT REGIONE TOSCANA

Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



CARTA MORFOTIPI RURALI

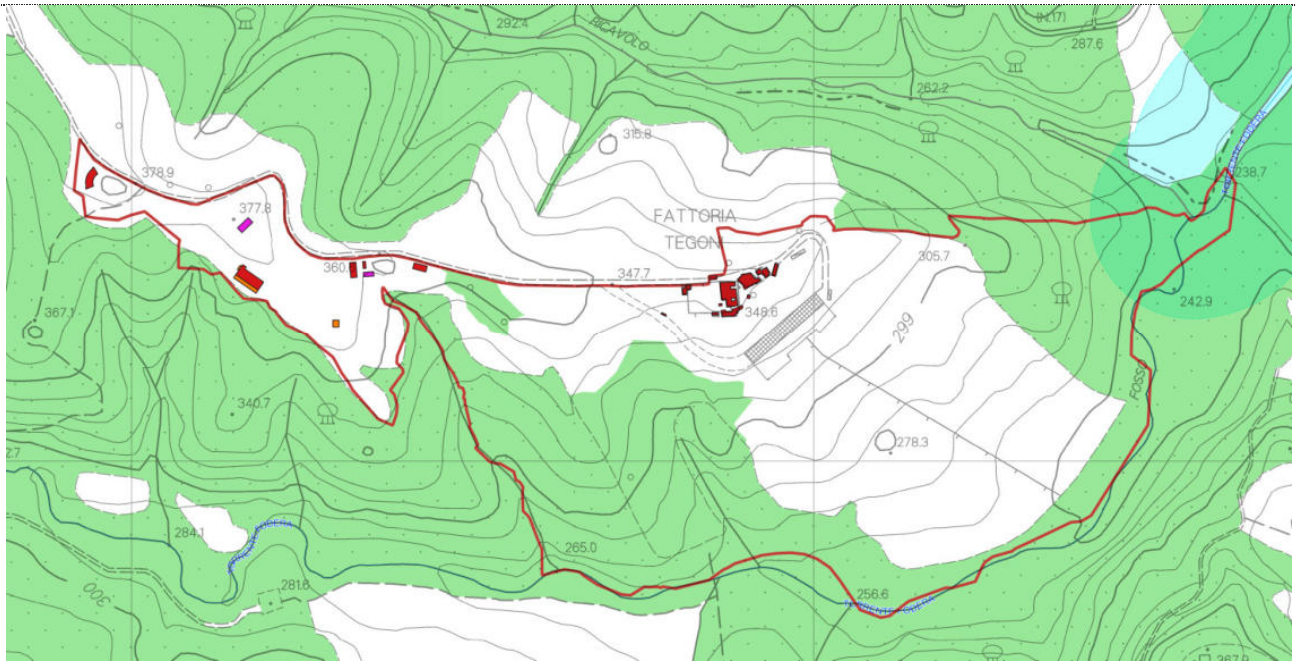
Morfotipo 9

Note

I terreni aziendali sono perimetrati nel morfotipo 9- MORFOTIPO DEI CAMPI CHIUSI A SEMINATIVO E A PRATO DI COLLINA E DI MONTAGNA

PIT REGIONE TOSCANA

Beni Culturali e Paesaggistici



AREE TUTELATE DLGS 42/2004 art. 136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

AREE TUTELATE DLGS 42/2004 art. 142

Lett. b)

Lett. c)

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

Note

I terreni aziendali **ricadono** in area vincolata ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. c, d del DLGS 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (Decreto 12/2019 Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana) – *tematismo non presente in cartografia*. I terreni boscati e le aree prospicienti i fiumi, torrenti, corsi d'acqua sono vincolati ai sensi dell'art. 142 del DLGS 42/2004

PIT REGIONE TOSCANA

Si riporta di seguito estratto della sezione 4 art 136 D-Lgs 42/2004 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico allegato al DECRETO 12/2019 Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D'USO (art. 143 c. 1 lett. b, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a – obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	c- prescrizioni	Conformita' interventi
1-Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale		Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.1. individuare gli ambiti connotati dalla presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico attivi e quiescienti; 1.b.2. definire strategie, misure e regole/discipline volte a limitare trasformazioni che possano compromettere la stabilità dei versanti.		
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati). 2.a.2. Conservare i rapporti tra ambienti forestali, agro-ecosistemici e infrastrutturazioni ecologiche quale fondamento della biodiversità. 2.a.3. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi. 2.a.4. Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori naturalistici e paesaggistici dei luoghi; - mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali circostanti; - riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario al fine di mettere in atto un intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento naturalistico e paesaggistico del paesaggio agrario; individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi; 2.b.2 Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; - mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali ed agricoli circostanti; - disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo. - individuare	2.c.1. sono ammessi interventi a condizione che garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; 2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi, il loro rapporto con gli ambienti forestali e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo. 2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	Interventi previsti dal PAPMAA compatibili con la norma
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare i **centri storici di crinale** mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale circostante, i caratteri architettonici tradizionali del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. 3.a.2. Garantire che degli **interventi di trasformazione urbanistica** ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio rurale contermine, assicurando qualità architettonica e integrazione paesaggistica.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, l' intorno territoriale dei principali **centri di crinale**, quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario; - riconoscere i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermine; - individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a elementi di disturbo delle visuali verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dei centri storici e degli elementi significativi del paesaggio rurale; - riconoscere le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;	3.c.1. Non sono ammesse: - previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato 3.c.2 Non sono ammessi: - interventi edilizi che alterino gli aspetti morfologici del contesto. - demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione. - gli interventi che **trasformino** manufatti temporanei in volumetrie edificate 3.c.3. Gli interventi di trasformazione del **patrimonio edilizio rurale** e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra insediamento rurale (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica ecc.) e paesaggio agrario circostante; - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;	Interventi previsti dal PAPMAA compatibili con la norma

	3.a.3. Garantire la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'**edilizia rurale di valore storico**. 3.a.4 Coniugare la vocazione **geotermica** locale con l'alto valore paesaggistico dell'intero territorio comunale assicurando la migliore integrazione paesaggistica possibile tra sfruttamento delle risorse geotermiche e conservazione del paesaggio sia nelle sue componenti architettoniche che naturalistiche; 3.a.5 Conservare i **tracciati viari di antica strutturazione** dei paesaggi, mantenendone le gerarchie, gli impianti, i caratteri tipologici. Tutelare i **percorsi della viabilità storica**, quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e archeologiche e territorio aperto, e l'elevato valore panoramico espresso per le visuali che da tali percorsi si aprono.	- riconoscere i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, *skylines*) da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di **trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio** verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici assicurandone la compatibilità delle forme del riuso degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri di crinale verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermine; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 3.b.3 Definire regole/discipline volte a: tutelare **ill patrimonio edilizio rurale in modo da**: - orientare gli interventi di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici assicurandone la compatibilità delle forme del riuso degli edifici di valore storico; - evitare la mono-funzionalizzazione di tipo turistico; - limitare i fenomeni di abbandono e di degrado architettonico e funzionale incentivandone il recupero. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - individuare zone del territorio in cui l'inserimento delle strutture non interferisca visivamente con i borghi di crinale e l'intervisibilità tra gli stessi. - assicurare la migliore integrazione possibile tra impianti per lo sfruttamento delle risorse **geotermiche** locali; - garantire il minimo impatto paesaggistico nell'inserimento delle nuove centrali per materiali e morfologia; 3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - riconoscere i percorsi della **viabilità storica**, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giaciture, tracciato), le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. - limitare gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., garantendo la conservazione della qualità estetico-percettiva, dei caratteri strutturali/tipologici, delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e dei corredi vegetazionali di valore storico-tradizionale, delle relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, gli insediamenti, le emergenze architettoniche e archeologiche da essi connessi e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la maglia viaria dei percorsi rurali, mediante il recupero di sentieri, strade vicinali, poderali e campestri e collegamenti tra le aree verdi e le risorse naturali.	- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali; - **nuovi edifici rurali a carattere residenziale** siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 3.c.4. Gli impianti per lo sfruttamento delle risorse **geotermiche** dovranno essere molto limitati e: - garantire il minimo impatto paesaggistico delle strutture di nuove centrali; - non interferire visivamente con i borghi di crinale affinché sia totalmente preservata l'intervisibilità tra gli stessi; - limitare e mitigare gli interventi sulla vegetazione dei boschi nell'inserimento dei vapordotti; - prevedere adeguate misure di mascheramento e mitigazione attraverso l'uso di materiali e assetti vegetazionali compatibili con il contesto; - non sono ammessi interventi infrastrutturali che alterino gli aspetti morfologici dell'area tutelata. 3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della **viabilità storica** sono ammessi a condizione che: - non alterino i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi...) di valore storico-tradizionale e di caratterizzazione; - siano conservati per la viabilità non asfaltata l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto - in caso di modifiche dimensionali sia rispettata la gerarchia delle relazioni stradali (interpoderali, di servitù, vicinali di uso pubblico, viabilità comunale, provinciale e statale); - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	IL PAPMAA non prevede quanto riportato al punto 3.c.4 Il PAPMAA prevede come intervento di miglioramento ambientale la riqualificazione del tracciato stradale come evidenziato nella tavola 07

	3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del **paesaggio agrario** caratterizzato dall'impiego tradizionale del modello policolturale che vede la conservazione di tecniche storiche, quali ad esempio l'impiego delle viti "maritate, salvaguardandone le relazioni con il sistema insediativo rurale.	3.b.6. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola con particolare riferimento a: **-la maglia agraria** letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); -le sistemazioni **idraulico-agrarie**, con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; -le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali Provvedono inoltre a: - Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali e i caratteri strutturali degli insediamenti rurali e della viabilità di pertinenza. - Riconoscere i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco. - Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico. 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere e/o incentivare il grado di diversificazione colturale e paesaggistica; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della **maglia agraria** e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; -sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 3.c.7 I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	Il PAPMAA non prevede interventi di trasformazione della maglia agraria Gli annessi agricoli derivanti da trasferimenti di volume della vecchia stalla saranno realizzati in conformità a quanto previsto al punto 3.c.7

4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri di crinale, le emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, con particolare riferimento a Radicondoli e Belforte, e il paesaggio rurale circostante. 4.a.2. Salvaguardare i molti aspetti del sistema insediativo medievale, come i diversi complessi fortificati aggregatisi nel periodo dell'incastellamento a cui sono ascrivibili anche le diverse pievi e chiese sparse; di questi elementi è necessario salvaguardare le intervisibilità delle torri di avvistamento. 4.a.3. Salvaguardare l'integrazione tra valori paesaggistici e valori architettonici degni di nota con alcuni episodi a carattere singolare, determinati dalla continuità insediativa tra nucleo precedente e complesso attuale; ad esempio nelle grandi tenute sorte in continuità d'uso sulla preesistenza medievale e rinascimentale, nelle di ville monumentali sorte su preesistenti villaggi. i molti complessi monumentali, infatti, come le ville e le fattorie rurali, già sottoposte a provvedimenti diretti di tutela, spesso costituiscono elemento fortemente caratterizzante del quadro paesaggistico in cui sono inseriti;	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Individuare e riconoscere: - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico percettivo; i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno del centro storico 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità; - garantire l'accessibilità ai punti e aree di belvedere di fruizione pubblica; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; -prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale; 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. 4.c.4 non sono ammessi interventi infrastrutturali per la produzione di energia che alterino gli aspetti morfologici e percettivi dell'area tutelata.	Interventi previsti dal PAPMAA compatibili con la norma

5 indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)

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-quaternari, 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. In particolare sono meritevoli di tutela:
◦ la città di Volterra che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale dell'ambito;
◦ i borghi di Castagneto Carducci, Bolgheri, Bibbona, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla costa;
◦ 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.
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, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
◦ nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di perme -
abilità 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), promuovendo interventi di riqualificazione delle attività estrattive abbandonate presenti nei terrazzi alluvionali e di mitigazione degli impatti di quelle esistenti o previste, con particolare riferimento alla località di Ponte di Monteguidi o di Molino di Berignone;
◦ 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");
◦ salvaguardare gli spazi inedificati perifluviali del fiume Cecina e la loro valorizzazione come fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"), anche al fine di assicurare un maggiore trasporto solido del fiume, elemento fondamentale per la riduzione dei processi di erosione costiera;
◦ promuovere azioni volte a valorizzare il ruolo connettivo del fiume Cecina come corridoio ecologico multifunzionale nonché i collegamenti tra costa ed entroterra, costituiti da tratti di viabilità storica e dai tracciati ferroviari secondari (ferrovia Cecina-Saline), anche attraverso lo sviluppo di modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili.
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;
12. al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:
◦ il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;
◦ la tutela e il miglioramento dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da "direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire");
◦ la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;
◦ la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.
13. nella realizzazione dei nuovi impianti eolici garantire che la valutazione dei relativi impatti tenga conto degli effetti cumulativi paesaggistici ed ecosistemici;
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.

PIT REGIONE TOSCANA

SINTESI

Interventi	*Politica*	*Perseguimento delle politiche*	*Note*
*PAP*MAA	1	Ininfluente	
	2	Ininfluente	
	3	Si	Allevamento cinta senese in ottemperanza a quanto dettato dalla normativa comunitaria che definisce i requisiti della Cinta Senese DOP
	4	Ininfluente	
	5	Ininfluente	
	10	Ininfluente	
	11	Si	La gestione aziendale volta al consolidamento delle attività agricole e zootecniche è presupposto per favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi
	12	Ininfluente	
	13	Ininfluente	
	14	Ininfluente	

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

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.

SINTESI

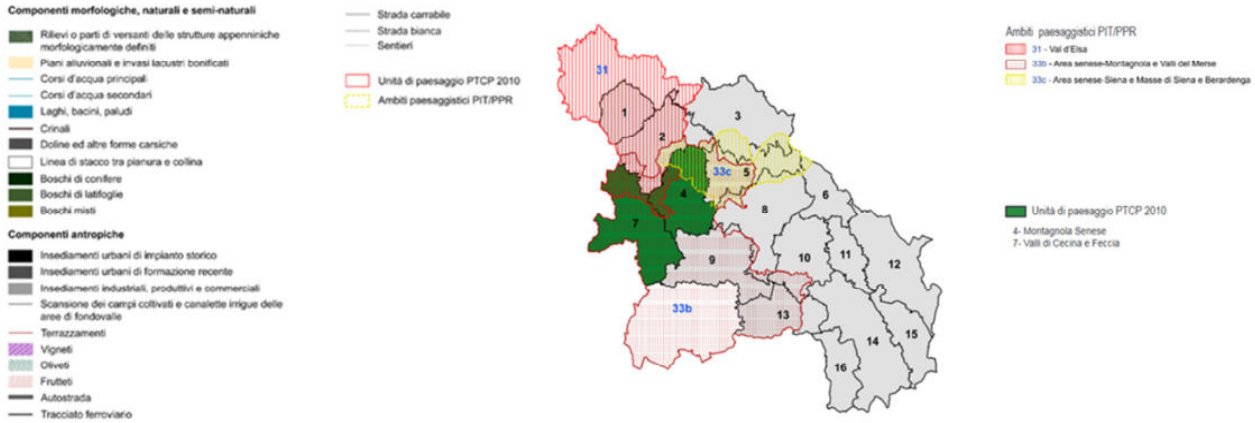
Interventi	*Direttive*	*Perseguimento della direttiva*	*Note*
PAPMAA	1.1	Ininfluente	
	1.2	Ininfluente	
	1.3	Si	
	1.4	Ininfluente	

PTCP SIENA

ST PAES IV.3d – La struttura di paesaggio / Unità di paesaggio

7- Valli di Cecina e Feccia





Note

I terreni aziendali ricadono in

- Ambiti Paesaggistico PIT/PPR: 33b Area senese – Montagnola e valli del Merse
- Unità di Paesaggio PTCP 2010: 8 Valli di Cecina e Feccia

Unità di paesaggio 7: Valli di Cecina e Feccia

Ambito PPR/PIT : Ambito n. 33b Area Senese: sub-ambito Montagnola Senese e valli del Merse, Ambito n. 31 Val d'Elsa - U.P. PTCP '97: n. 7 Valli di Cecina e Feccia

LE STRATEGIE PER IL PAESAGGIO

Le risorse da tutelare, conservare e valorizzare

La complessità e l'integrità del mosaico paesaggistico presenti, che fondano nel loro insieme il paesaggio delle valli non ancora alterato da recenti processi di trasformazione, e non sottoposto a particolare pressione insediativa, comprensivo delle aree forestali, delle garighe e della vegetazione rupestre, legati anche a forme di erosione (calanchi, ecc..), del sistema insediativo storico e delle isole appoderate attorno ai centri storici e agli aggregati rurali incluse le sistemazioni paesaggistiche (viali e filari alberati, giardini storici,...), e del sistema dei mulini legati ai corsi d'acqua, delle por-zioni di paesaggio agrario costituito da campi chiusi. Il reticolo idrografico e le sue sorgenti quale elemento generatore e di connessione del paesaggio, in particolare tra i rilievi montuosi, le colline e i fondovalle, comprensivo della fascia di vegetazione riparia e del sistema insediativo storico legato all'acqua (mulini, ecc...).La copertura forestale dei rilievi montuosi, gli ecosistemi vegetali presenti, garighe, vegetazione rupicola, praterie ecc... per il loro alto valore naturalistico e come area di connessione ecologica a livello sovra-provinciale (Colline Metallifere - circuito aree protette provincia Grosseto).I castagneti da frutto e cedui, gli oliveti e le aree aperte a pascolo. L'organizzazione delle colture agrarie di tipo tradizionale e/o ortive attorno ai centri abitati e ai nuclei rurali, per il loro valore storico, culturale, ecologico e percettivo visivo. Il patrimonio architettonico edilizio e vegetale di grande valore storico-culturale (edifici religiosi, residenze signorili e rurali, parchi e giardini storici, ecc...).Il sistema della viabilità, la Strada Massetana, i tracciati storici, le strade vicinali, poderali, forestali, ecc..., in particolare quelli che collegano il Senese con la Maremma, che nel loro insieme permettono la lettura, la fruizione e la vivibilità, con modalità diverse, del paesaggio, e una lettura che raggiunge il suo apice nei luoghi altamente panoramici. L'asse visivo posto tra Radicondoli, Casole d'Elsa e San Gimignano.

Rischi, criticità, minacce e elementi di degrado

I processi di degrado degli aggregati posti nelle aree più marginali, indotti dai processi di abbandono da parte di una popolazione stanziale, che comportano la perdita di delicati e importanti ecosistemi antropico-naturali (praterie, pascoli, ecc...) e il deterioramento del patrimonio edilizio. L'invasività dei ricoveri e delle stalle di grandi dimensioni per gli animali. La mercificazione turistica e/o la privatizzazione dei luoghi e del patrimonio storico culturale e artistico. Il disturbo causato dalle attività estrattive lungo i corsi d'acqua. L'impatto visivo relativo agli impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica e dei vaporodotti ad essi legati. La banalizzazione dei caratteri dei paesaggi di pianura. Banalizzazione delle aree forestali, riduzione delle aree a prato-pascolo a causa dei nuovi impianti per l'arboricoltura da legno. Banalizzazione e omologazione indotta da non idonei progetti di riqualificazione e/o riutilizzo dell patrimonio edilizio rurale e delle sue pertinenze. Degrado e inquinamento delle acque dei fiumi e dei torrenti anche per attività poste al di fuori dei limiti dell'unità di paesaggio.

Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione

Riattivare una forma di presidio e di gestione delle aree boscate, in modo da valorizza-re le risorse naturali, bloccare la tendenza all'abbandono tramite un insieme di azioni compatibili con i sistemi ambientali e paesaggistici quali: - il recupero e la valorizzazione del sistema viario esistente e dei luoghi panoramici, per l'istituzione di percorsi educativi didattici, ludici e ricreativi; - la regolamentazione della fruizione del bosco a fini ricreativi come la raccolta dei frutti del bosco e del sottobosco;- salvaguardare e proteggere, gestire e regolamentare l'insieme dei sistemi naturali in sinergia con i piani di gestione delle aree protette;- disincentivare le percorrenze carrabili e stimolare modalità di fruizione alternative (percorsi pedonali, ippovie, trekking, ecc....);- introdurre un'idonea segnaletica stradale e sentieristica. Governare i nuovi impianti per l'arboricoltura da legno in modo che siano coerenti al paesaggio sia nel disegno del mosaico paesaggistico (rispettando pieni e vuoti, utilizzando la struttura del paesaggio come riferimento), sia nelle scelta delle specie vegetali, che devono essere coerenti alle associazioni vegetali autoctone presenti. Disincentivare o comunque limitare le recinzioni dei fondi, mantenere comunque la fruizione collettiva dei luoghi di alto valore paesaggistico e naturalistico ricadenti al di fuori del sistema delle aree protette. Riutilizzare la tessitura della maglia agraria come struttura portante dei progetti di riqualificazione per il recupero del patrimonio edilizio rurale, evitando comunque l'introduzione di sistemazioni con alberature ornamentali che ripropongono immagini st-reotipate mentre dovrebbero invece collegarsi al carattere identitario presente. Tutelare e conservare la tessitura della maglia agraria esistente del paesaggio agrario tradizionale, compreso l'organizzazione insediativa, gli oliveti e le colture promiscue, le sistemazioni idraulico-agrarie in un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo punti di ricucitura laddove presenta interruzioni, limitando o impedendo movimenti di terra, sbancamenti, incentivare l'utilizzo di agricoltura biologica, ecc...,Verificare la sostenibilità ambientale e paesaggistica di nuovi progetti di trasformazione diversi dall'attività agricola (ad esempio campi da golf, ecc...). I nuovi interventi dovranno comunque "integrarsi" nel paesaggio, salvaguardandone il carattere, i segni e la struttura. Evitare la pressione dell'attività agricola sulle emergenze geomorfologiche (calanchi, biancane, balze) e sui relativi ecosistemi naturali, controllando inoltre i processi di erosione diffusi sul territorio. Valorizzare le isole appoderate attorno ai centri storici attraverso il loro mantenimento e monitoraggio, rafforzandone la struttura. Integrare con il paesaggio le centrali, i pozzi e i vaporodotti degli impianti per lo sfruttamento della geotermia grazie anche a progetti che rafforzano la struttura paesaggistica presente (assorbire - integrare nel paesaggio gli impianti e i vaporodotti). Limitare la realizzazione di grandi volumetrie di servizio per gli allevamenti, controllarne la forma e la qualità architettonica (anche di stalle, ecc...) e il loro inserimento nel paesaggio (posizione, struttura e visibilità). Sinergie nelle scelte urbanistiche e nella gestione dei paesaggi minerari con i comuni limitrofi in modo da garantire la salvaguardia e la tutela della qualità delle acque dei fiumi e dei torrenti

Suggerimenti metodologici, indicatori e elementi per il progetto

Analisi e valutazione, con appositi indicatori di ecologia del paesaggio, dei processi di trasformazione e di evoluzione del mosaico paesistico. Lettura diacronica della evoluzione del paesaggio con particolare riferimento all'individuazione dei segni naturali e antropici e della loro permanenza - fragilità, al fine di valorizzare e ricucire le relazioni paesaggistiche. Segni naturali: caratteri geomorfologici, rilievi montuosi, crinali, cime e poggi, caratterizzazione dei versanti e delle valli, reticolo idrografico superficiale, trama delle aree boscate, ...Segni antropici: forme insediative di matrice storica, strade, sentieri, viottoli e scansione dei campi e loro equipaggiamento vegetale (siepi, filari, campi chiusi, ecc...), limite del bosco, area a prato-pascolo, disposizioni delle colture, ecc.. Analisi visuale e percettiva dei e dai luoghi: dove, come/quanto e cosa vedo. Evidenziare i luoghi altamente panoramici (es. asse visivo Radicondoli-Casole-San Gimignano, la visibilità dell'Abbazia di San Galgano dalla viabilità principale, i luoghi da cui si osserva il rilievo delle Cornate e l'ampiezza delle valli del Cecina, del Feccia e del Merse, le colonne di vapore - i soffioni boraciferi - che possono essere percepiti come emergenze visive dotate di un proprio fascino, ecc..), i detrattori visivi (capannoni, stalle di grande dimensioni, ecc... che contrastano con la minuta trama del paesaggio), la diversa articolazione del mosaico paesistico. Censimento degli spazi aperti in ambiti urbani e nella pertinenze rurali: spazi aperti come tessuto connettivo delle relazioni, come "tessere" del paesaggio e come arte dei giardini

SINTESI

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ASSETTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI PRESENTI E DELLA LORO INTEGRITÀ, CARATTERIZZATI DA UN ALTO VALORE NATURALISTICO E STORICO-CULTURALE DIFFUSO E DA UNA BASSA PRESSIONE INSEDIATIVA, INCENTIVANDO FORME DI PRESIDIO DA PARTE DI UNA POPOLAZIONE STANZIALE.

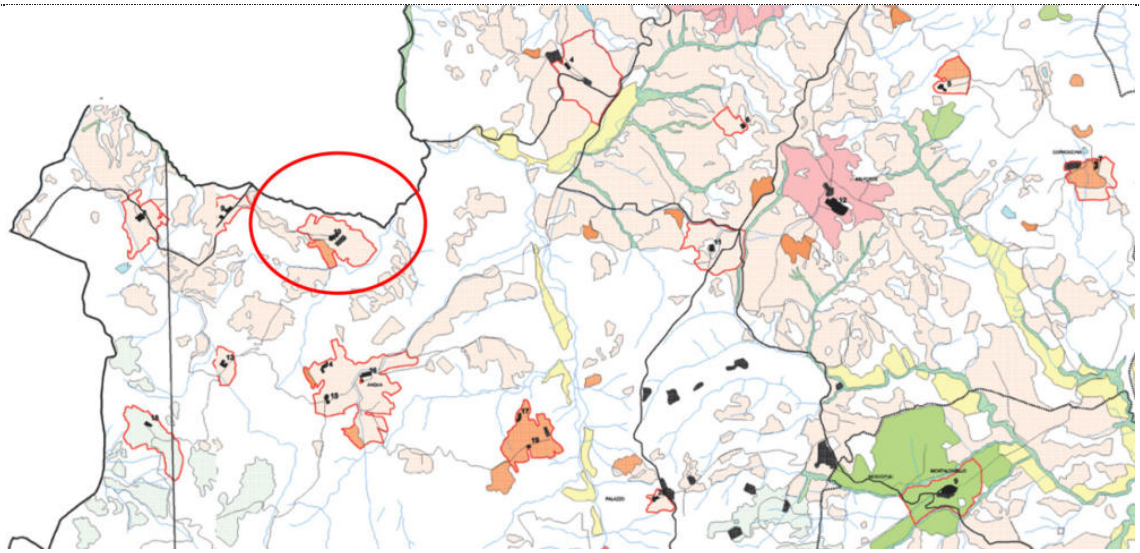
Alla luce di quanto riportato nel *capitolo indirizzi, criteri e metodi per il progetto di paesaggio*, nonchè di quanto riportato negli elaborati a firma dei tecnici aziendali

Si ritiene che nel suo complesso l'intervento sia compatibile con i criteri di conservazione e valorizzazione degli assetti paesaggistici dell'Unità di Paesaggio di riferimento.

PTCP SIENA

Intervento	*Coerenza con i "Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione"*	*Note*
Interventi edilizi in progetto	SI	Il progetto prevede la realizzazione di volumetrie derivanti da trasferimenti di volume per la demolizione della vecchia stalla (da precedenti PAPMAA), oltre ad interventi di sostanziale riqualificazione del patrimonio edilizio del Borgo Tegoni. L'intervento "madre" vale a dire la demolizione della stalla ha rappresentato per l'azienda ed anche per l'ambito territoriale una evoluzione positiva dal punto di vista ambientale con netta valorizzazione del mosaico paesistico. Le volumetrie che ne sono derivate e quelle facenti parte dell'attuale PAPMAA sono state progettate con forme, tipologie ed inserimenti ambientali, tali da rendere minimo il loro inserimento per posizione, struttura, visibilità. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato nelle relazioni descrittiva degli interventi e nei progetti di massima.
Miglioramenti ambientali	SI	Il progetto di riqualificazione di alcuni edifici facenti parte del Borgo Tegoni prevede anche il recupero dell'antico tracciato come evidenziato nella tavola 07, intervento di recupero e valorizzazione del sistema viario esistente

QC 2000 E03 - Emergenza del paesaggio agrario



EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE

1 Numero progressivo di riferimento alla schedatura per Comune
Centri storici, aggregati, ville, edifici specialistici
Perimetro delle aree di pertinenza paesistica

EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO
Tessitura agraria a maglia fitta
Tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
Idem in stato di abbandono
Tradizionale tipico del frazionamento periurbano
Seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
Seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
Seminativi di fondovalle a mosaico
Seminativo di pianura a mosaico
Seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite
Coltura mista dei ripiani travertinosi
Insule coltivate della Montagnola con permanenze di alberi, isolati o a gruppi e di promiscuo
Idem in stato di abbandono
Seminativi e pascoli a campi chiusi
Idem in abbandono
Tessitura agraria a maglia media:
Seminativi di fondovalle
Seminativi di pianura
Seminativi collinari

Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione
Vigneti meccanizzati di grande estensione con ristrutturazione integrale della maglia agraria
Seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
Seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
Seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
Aree di riqualificazione paesistica

EMERGENZE NATURALI DI INTERESSE PAESISTICO
Forme di erosione (biancane, calanchi, balze, impluvi)
Formazioni ripariie
Pascoli e arbusteti dei crinali principali

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E RIFERIMENTI AGLI ATLANTI COMUNALI
Tessuti urbani di recente formazione
Vuoti urbani (impianti sportivi, parchi, cimiteri, etc.)
Laghi, laghetti artificiali
Cave, piazzali in abbandono, etc. (perimetrazione indicativa)

Viabilità
Autostrada
Strade statali
Strade provinciali
Strade di I, II o III classe
Strade di IV classe
Ferrovie

Reticolo idrografico
Confini comunali

Note

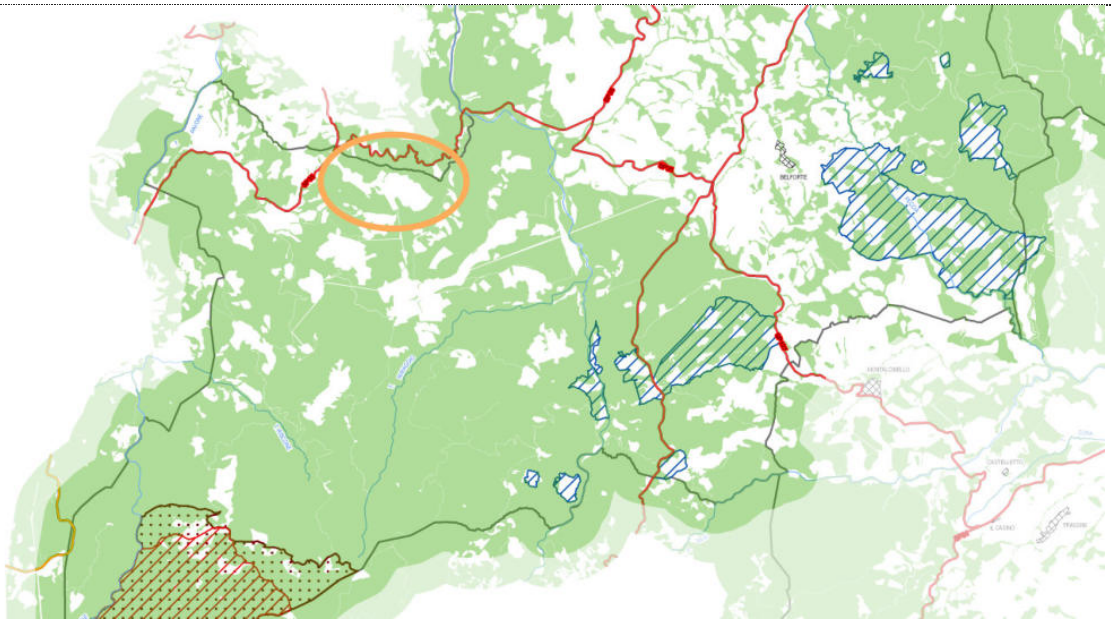
I terreni aziendali rientrano in quanto perimetrato come Perimetro delle aree di pertinenza paesistica cod. BSA 9052025010 Ville e Giardini/castelli Aggregati di Fattoria toponimo Fattoria Tegoni

TESSITURA AGRARIA A MAGLIA FITTA: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono

TESSITURA AGRARIA A MAGLIA MEDIA: seminativi collinari

PTCP SIENA

7_B5VINC01 – Vincoli Paesaggistici



Legenda:

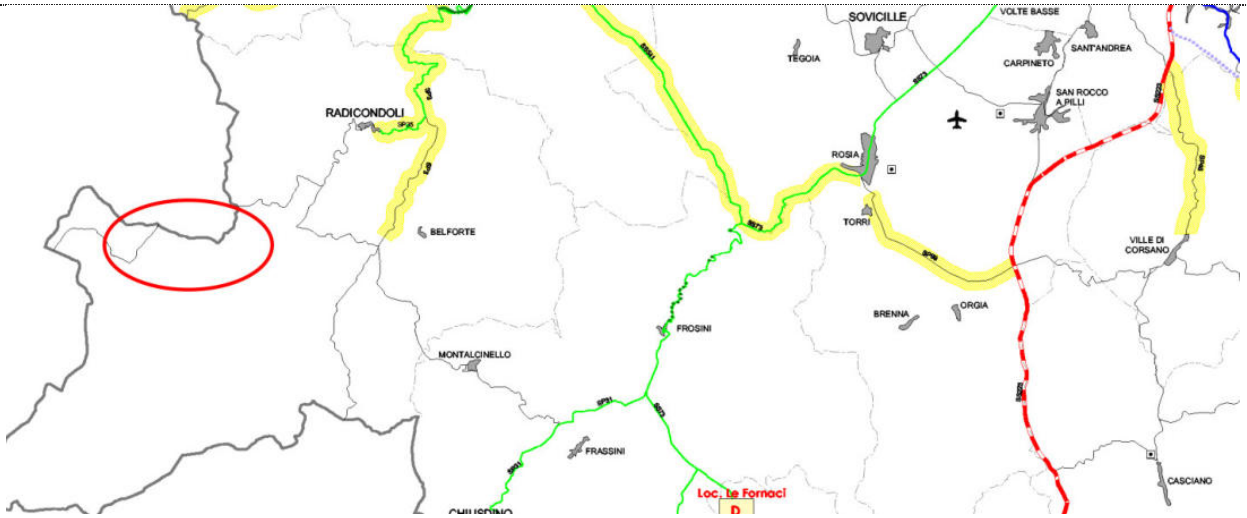
- Vincolo boschivo L.R. 39/2000
- Siti UNESCO - Patrimonio dell'Umanità
- Riserve Naturali Regionali
- Riserve Naturali Statali
- Aree Naturali Protette di Interesse Locale
- Siti di Importanza Regionale L.R.56/2000
- Vincoli paesaggistici PIT
- Fiumi e Torrenti
- A - Autostrade
- SS - Strade Statali
- SR - Strade Regionali
- SP - Strade Provinciali
- Rete ferroviaria
- Centri urbani
- Laghi
- Confini Comunali

Note

Su parte dei terreni aziendali vincolo boschivo LR 39/2000

I terreni aziendali **ricadono** in area vincolata ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. c, d del DLGS 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (Decreto 12/2019 Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana). I terreni boscati e le aree prospicienti i fiumi, torrenti, corsi d'acqua sono vincolati ai sensi dell'art. 142 del DLGS 42/2004

P09 – Il Governo delle reti e dei sistemi funzionali



LEGENDA

RETE STRADALE

Grandi direttrici nazionali

- A1
- SGC Grosseto-Fano
- Raccordo autostradale Firenze-Siena
- Casello autostradale
- Direttrici Primarie con tipologia di strada extraurbana secondaria
- Viabilità di supporto dei sistemi locali
- Strade statali
- Strade provinciali

ADEGUAMENTI DELLA RETE STRADALE

Grandi Direttrici Nazionali **(S. 3)***

Direttrici primarie con tipologia di strada extraurbana secondaria
- in progettazione
- in corso di realizzazione

Viabilità di supporto dei sistemi locali
- in progettazione
- in corso di realizzazione

Strade provinciali
- in progettazione
- in corso di realizzazione

00 Codice identificativo del tratto stradale sul quale è previsto l'intervento (vedi tabella)

INFRASTRUTTURE FERROVIARIE
- Grandi direttrici nazionali
- Linee destinate prevalentemente a traffici locali
- Linee di interesse naturalistico - paesistico
- Linee dismesse
- Stazioni ferroviarie

IPOTESI PROGETTUALI SULLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE **(S. 4)***

* codice della normativa alla quale si rimanda

NODI INTERMODALI
- Centro merci intermodale di Chiusi (da realizzare)
- Centri merci di Isola D'Arbia e di Barberino Val D'Elsa (in fase di verifica)
- Nodi di scambio treno/bus/mezzo privato (da realizzare)
- Aereoporto di Ampugnano

Tracciati di interesse paesistico europeo

Note

Nessun rilevante tematismo evidenziato

ST IG 1 - Carta della sensibilità degli acquiferi



Limite amministrativo di Comune

Classe e Grado di Sensibilità

1 - Vincolo Elevato

2 - Vincolo Medio

3 - Nessun Vincolo

N.C. - Non Classificabile

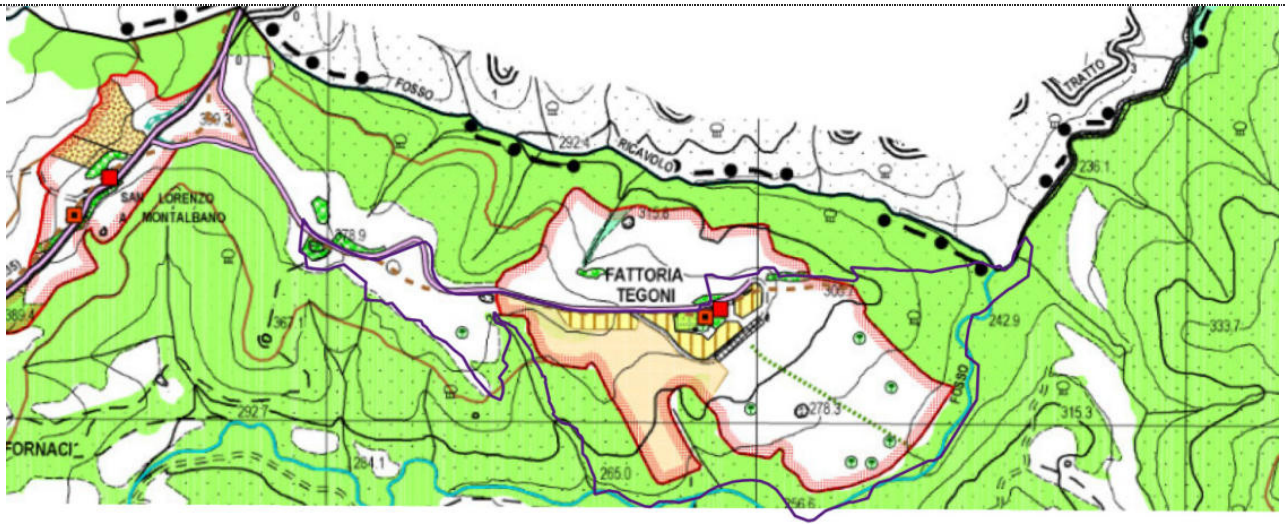
Note

I terreni aziendali sono classificati in parte a vincolo medio ed in parte a nessun vincolo

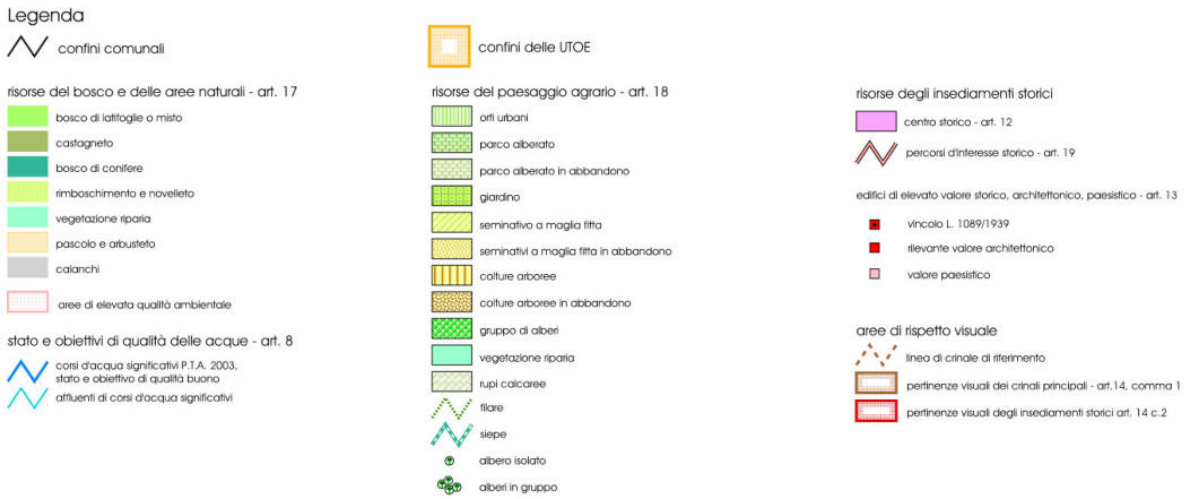
PIANO STRUTTURALE COMUNE RADICONDOLI

Piano Strutturale del Comune di Radicondoli approvato con Delibera di Consiglio n.12 del 20.04.2009

TAV 2 – STATUTO DEL TERRITORIO



STATUTO DEL TERRITORIO



Note

I terreni aziendali, posizionati su di una linea di crinale, risultano in parte perimetrati all'interno delle pertinenze visuali degli insediamenti storici art 14 c2

ESTRATTO NORME DI PS rif *approvazione Delibera di Consiglio n.12 del 20.04.2009 – Variante Ps e RU approvazione Delibera di Consiglio n.33 del 15/07/2019*

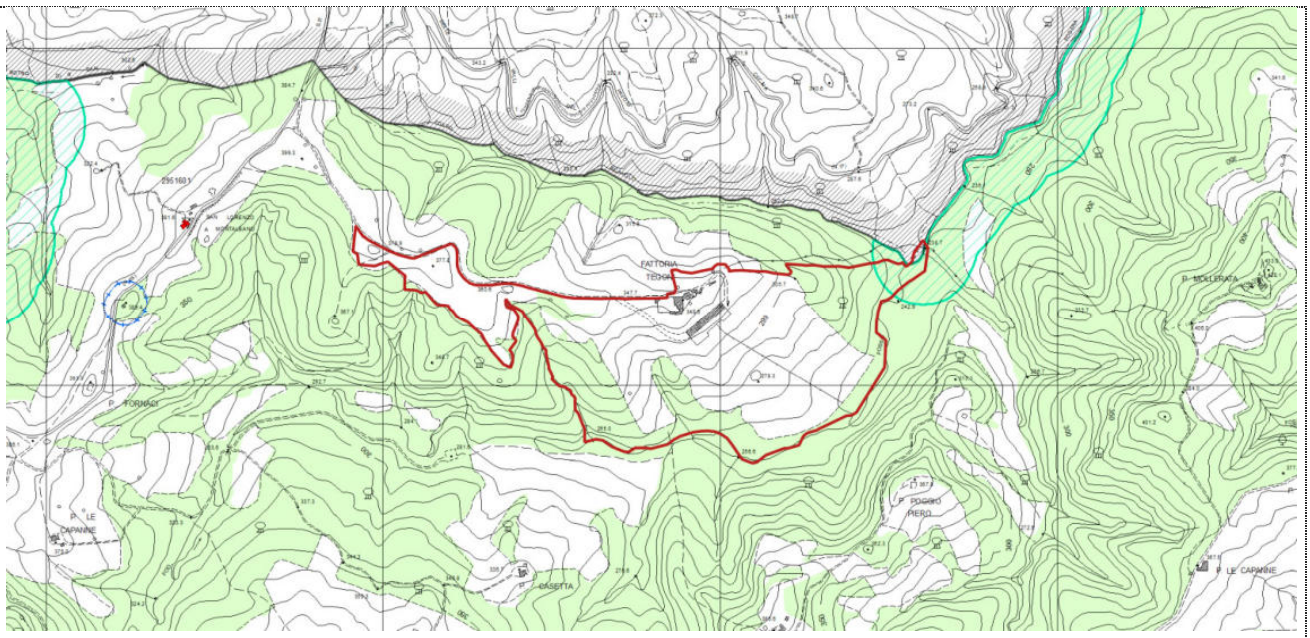
14.2 Pertinenze visuali degli insediamenti storici

:…….. Sono fatti salvi gli interventi conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T .della Comunità Montana Val di Merse n. 7629.7.2004su delega concessa con D.P.G.R.T.N.2812.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogitale dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R.n.25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006…

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNE RADICONDOLI

RU del comune di Radicondoli approvato con delibera di consiglio comunale n° 23 del 07 aprile 2014

TAV 2 ovest – CARTA DEI VINCOLI



CARTA DEI VINCOLI

Legenda

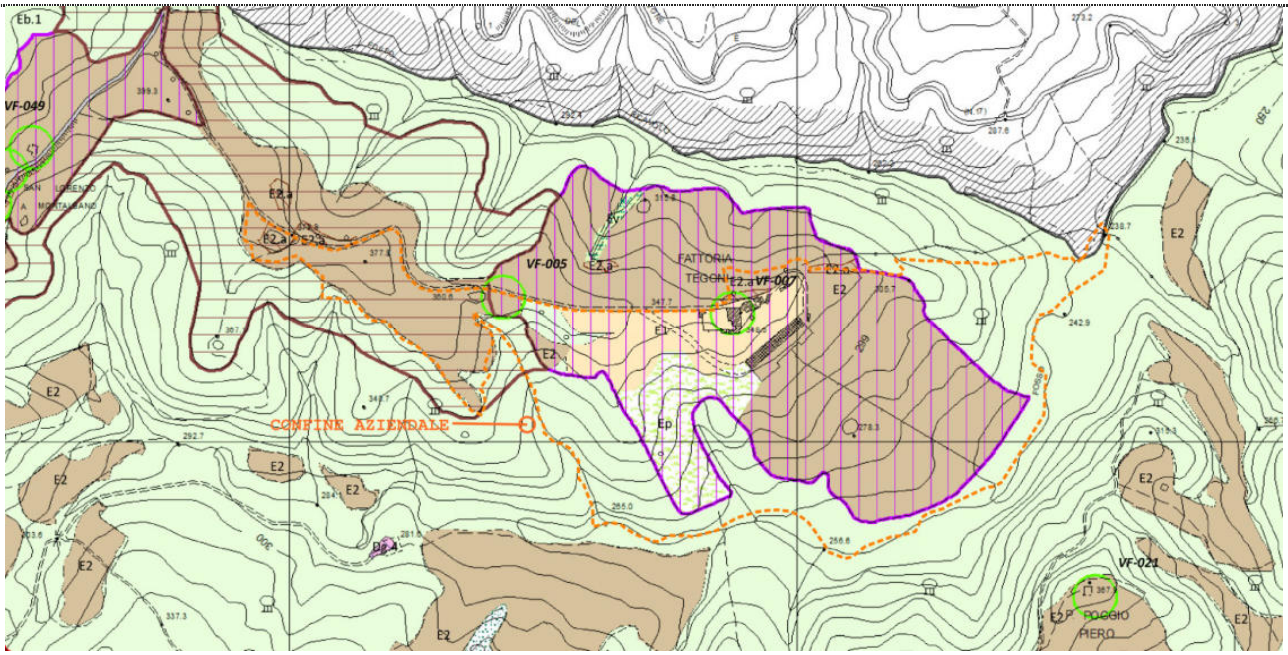
- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) - aree escluse
- Corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)
- Aree boscate (D.Lgs 42/2004, articolo 142 comma 1 lettera g)
- Vincolo architettonico (D.Lgs 42/2004, articolo 10)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Riserva naturale provinciale
- Riserva nazionale
- SIC-SIR Cornate e Fosini
- Confine comunale

Note

I terreni aziendali **ricadono** in area vincolata ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. c, d del DLGS 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (Decreto 12/2019 Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana) – *tematismo non presente in cartografia*. I terreni boscati e le aree prospicienti i fiumi, torrenti, corsi d'acqua sono vincolati ai sensi dell'art. 142 del DLGS 42/2004, comma 1 lett c,g

I terreni risultano inoltre sottoposti a vincolo idrogeologico RD 3267/1923

TAV 3 ovest– AREE AGRICOLE



LE AREE AGRICOLE

SISTEMA INSEDIATIVO

- A1 - Centri storici (art. 34.1)
- B0 - Zone di interesse storico ambientale (art. 34.2.1)
- B1- Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale (art. 34.2.2)
- B2 - Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi (art. 34.2.3)
- ID - Zone di completamento edilizio con intervento (art. 34.2.4)
- IDC - Zone di completamento edilizio con intervento convenzionato (art. 34.2.5)
- AT - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale (art. 34.3)
- SF - Superficie fondiaria

CM-025 Podere, villa, nucleo e edificio isolato censito con il numero della scheda

22 Area idonea all'installazione di impianti fotovoltaici con il numero della scheda sito

Perimetro dell'UTOE

Aggiornamento cartografico

Confine comunale

AREE PER INFRASTRUTTURE O SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Viabilità pedonale
- PP1 - Parcheggio pubblico esistente
- PP2 - Parcheggio pubblico di progetto
- VA - Verde di arredo stradale
- Aree di elevata qualità ambientale
- Pertinenze visuali degli insediamenti storici
- Pertinenze visuali dei crinali principali
- Fascia di rispetto cimiteriale

SISTEMA DEI SERVIZI TURISTICI

- A2 - Castelli, borghi storici e ville (art. 35.1)
- T1 - Insediamenti a destinazione turistico-ricettiva esistenti (art. 35.2)
- T2 - Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche (art. 35.3)
- T3 - Aree turistiche termali esistenti (art. 35.4)
- T4 - Aree per attrezzature sportive all'aperto (art. 35.5)

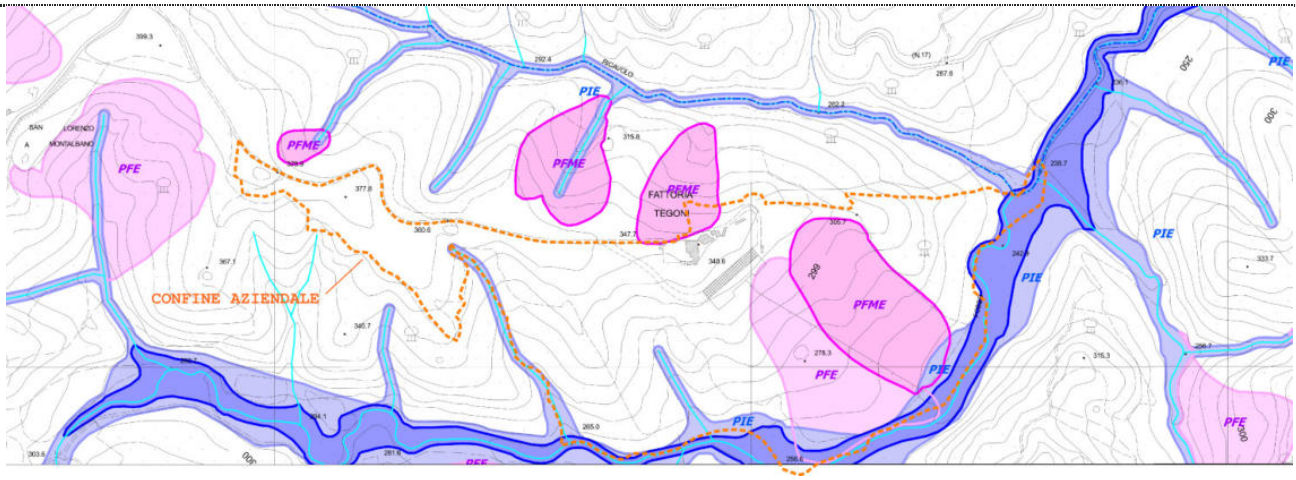
SISTEMA AMBIENTALE

- E0 - Aree agricole interne al sistema insediativo (art. 39.1)
- E0p - Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo (art. 39.2)
- E1- Esclusiva funzione agricola (art. 25)
- E1.a - Esclusiva funzione agricola - alberi a gruppo (art. 25)
- E2 - Prevalente funzione agricola (art. 25)
- E2.a - Prevalente funzione agricola - alberi a gruppo (art. 25)
- Eb.1 - Bosco ceduo (art. 25)
- Eb.2 - Bosco di latofoglie (art. 25)
- Eb.3 - Bosco di latofoglie o misto (art. 25)
- Eb.4 - Castagneto (art. 25)
- Eb.5 - Bosco di conifere (art. 25)
- Eb.6 - Rimboschimento e novelleto (art. 25)
- Ec - Calanchi (art. 25)
- Ep - Pascolo e arbusteto (art. 25)
- Er - Rupi calcaree (art. 25)
- Ev - Vegetazione riparia (art. 25)

Note

I terreni aziendali risultano perimetrati tra i tematismi del SISTEMA AMBIENTALE. Parte dei terreni aziendali risultano perimetrati all'interno delle pertinenze visuali degli insediamenti storici

TAV. G 7 a - Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino Ombrone e Toscana Costa



AMBITI DI SALVAGUARDIA AI SENSI DEI PAI OMBRONE E TOSCANA COSTA

- Pericolosita' geomorfologica elevata (PFE)
- Pericolosita' geomorfologica molto elevata (PFME)
- Pericolosita' idraulica elevata (PIE)
- Pericolosita' idraulica molto elevata (PIME)
- Aree sottoposte a verifiche idrauliche
- Aree di pertinenza fluviale
- Reticolo idrografico di riferimento dei PAI Ombrone e Toscana Costa

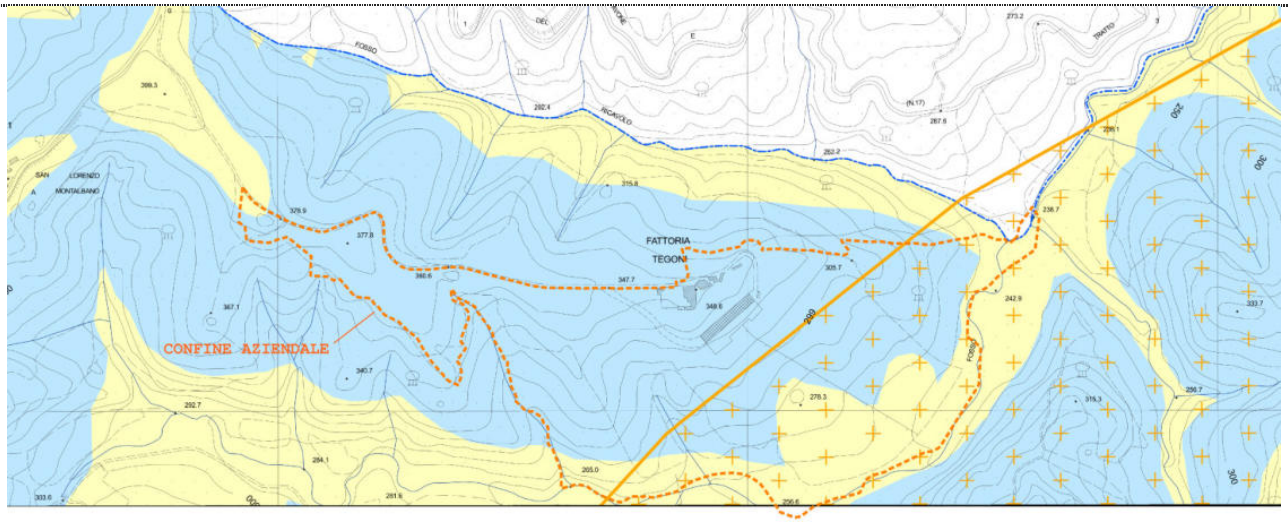
LIMITI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI

- Limiti delle Autorità di Bacino Regionali
- IN - UTOE insediative
- PG - UTOE produttive
- Confine comunale

Note

Nessun rilevante tematismo evidenziato nelle aree interessate dagli interventi di progetto

TAV. G 8 a - Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino Ombrone e Toscana Costa



POZZI, SORGENTI E CAPTAZIONI DI ACQUE SUPERFICIALI E PROFONDE

- Pozzo di captazione a scopo industriale/agricolo/altro uso
- Pozzo di captazione a scopo idropotabile
- Sorgente importante non captata
- Sorgente importante captata a scopo idropotabile
- Sorgente termale

TUTELA DEGLI ACQUIFERI

Captazioni di acque per il consumo umano

- Zone di rispetto di captazioni a scopo idropotabile (200 mt. di raggio dalla captazione)

Captazioni di acque termali

- Area in Concessione per lo sfruttamento delle acque termali
- Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica termale (PTCP2010) - 5 Km. di raggio dal perimetro della concessione

Sensibilita' degli acquiferi (PTCP2010)

- Classe di sensibilita' 1 - Vincolo elevato
- Classe di sensibilita' 2 - Vincolo medio
- Classe di sensibilita' 3 - Nessun Vincolo
- N.C. - Non classificato

LIMITI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI

- IN - UTOE insediative
- PG - UTOE produttive
- Confine comunale

Note

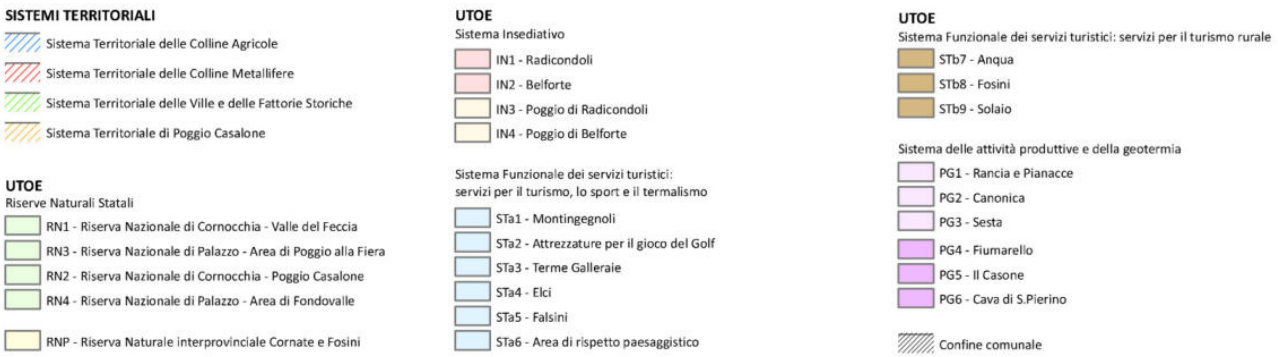
Nessun rilevante tematismo evidenziato nelle aree interessate dagli interventi di progetto

VARIANTE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO art. 222 comma 2 bis della LR. 65/2014

TAV 1 – STRUTTURA TERRITORIALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



STRUTTURA TERRITORIALE



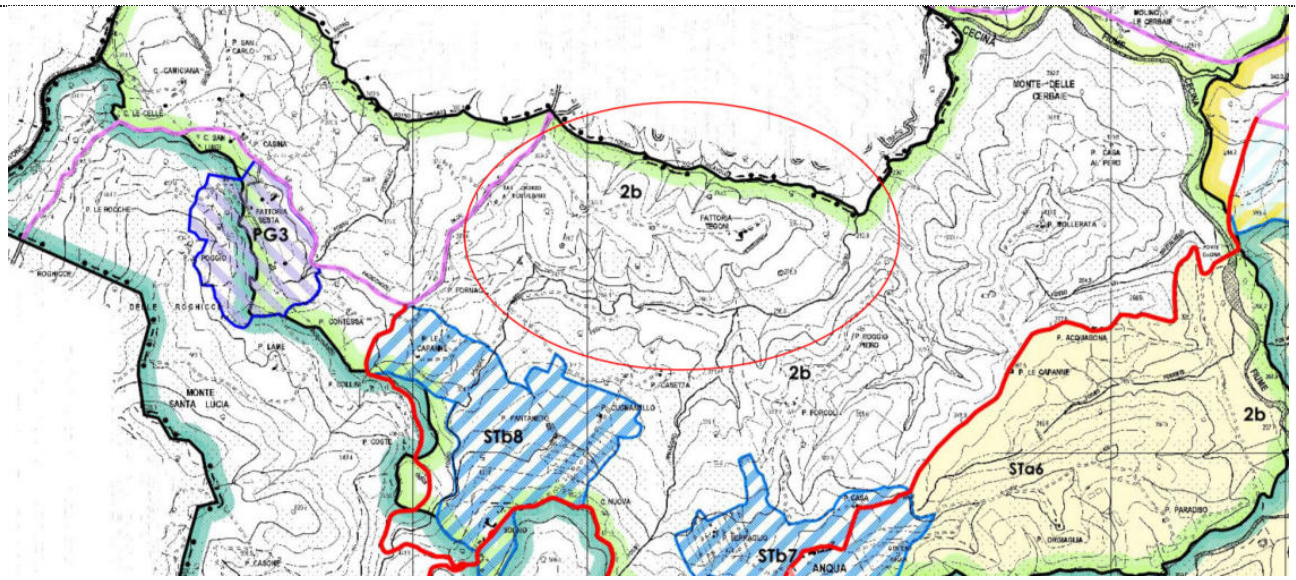
I terreni aziendali risultano perimetrati SISTEMA TERRITORIALE DELLE VILLE E FATTORIE STORICHE

Art.31.Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche

…2. Su di esse valgono gli obiettivi di governo del territorio di cui all'art.24.2 del P.S.
Destinazioni d'uso ammesse
3.E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla 86/2016, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze), attività agrituristiche. Sono ammesse attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme.
Interventi ammessi
4.Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo gli interventi di cui all'articoli:26.4, 26.5, 27.1, 27.2.1, 27.2.2, 27.2.3, 27.2.4, 27.2.5, 27.3.1, 27.3.2…
…..9.Per gli interventi all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali e degli insediamenti storici, ricadenti nel presente sistema territoriale e nelle UTOE in esso contenute , valgono le prescrizioni di cui agli art.14 delle NTA del P.S.

VARIANTE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO art. 222 comma 2 bis della LR. 65/2014

TAV 1 – SISTEMI E UNITA' TERRITORIALI VARIANTE AL PIANOSTRUTTURALE



SISTEMI TERRITORIALI



Note

I terreni aziendali risultano perimetrati nel SISTEMA 2 DELLE VILLE E FATTORIE STORICHE, SUBSISTEMA TERRITORIALE DEI CRINALI DI ANQUA E S.LORENZO

ESTRATTO NORME DI PS

26.3 Indirizzi per le attività agricole

Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 2b dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano sono aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano, fatto salvo quanto specificato agli art.47, 48 per le UTOE STb7ed STb8, ed escluse le UTOE appartenenti al sistema funzionale PG delle Attività Produttive e della Geotermia; Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte all'applicazione piena del Titolo IV capo III della LR. 1/2005, secondo i seguenti indirizzi:

-le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate; per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Capo III del titolo IV della L.R. 5/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d'uso non agricola;

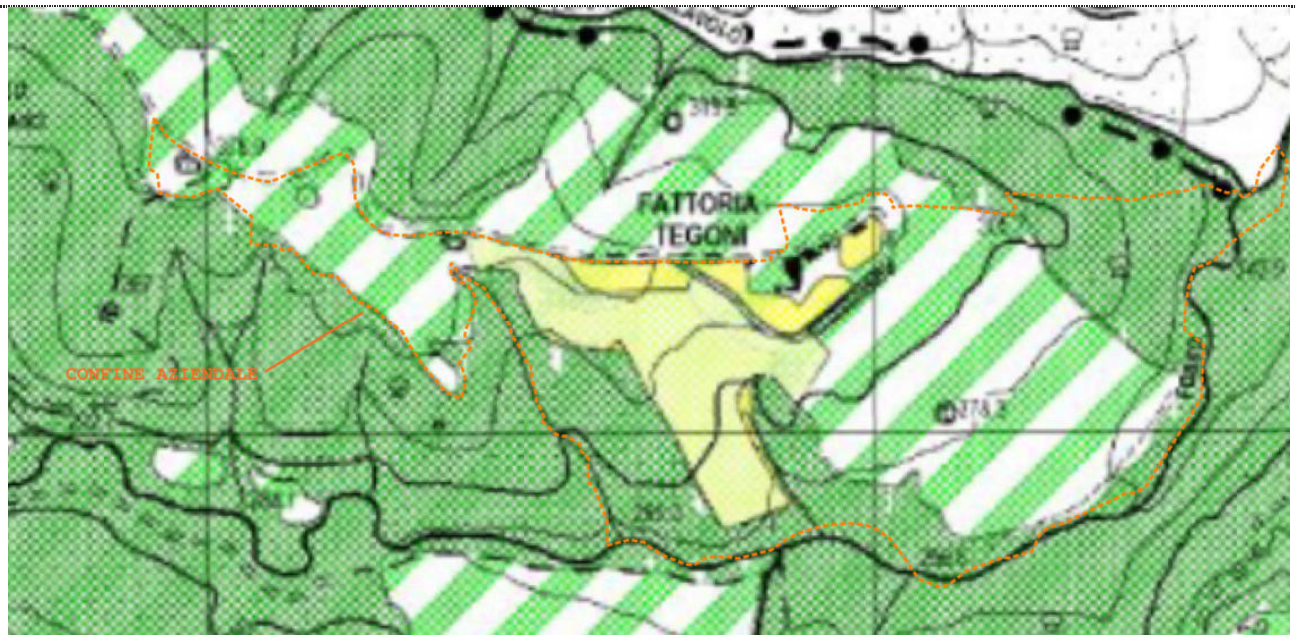
-è ammesso il cambio di destinazione ad attrezzature ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l'intero subsistema, fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST di cui al successivo titolo III,-devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio.

-Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art. 16 del capo I Statuto del Territorio.

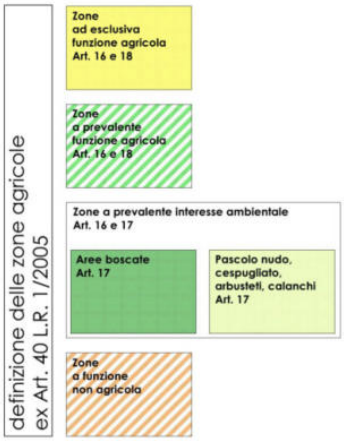
Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 76 29.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T. N.281 2.12.2002in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogitale dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R. n.25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006

VARIANTE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO art. 222 comma 2 bis della LR. 65/2014

TAV 3 – DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE



DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE

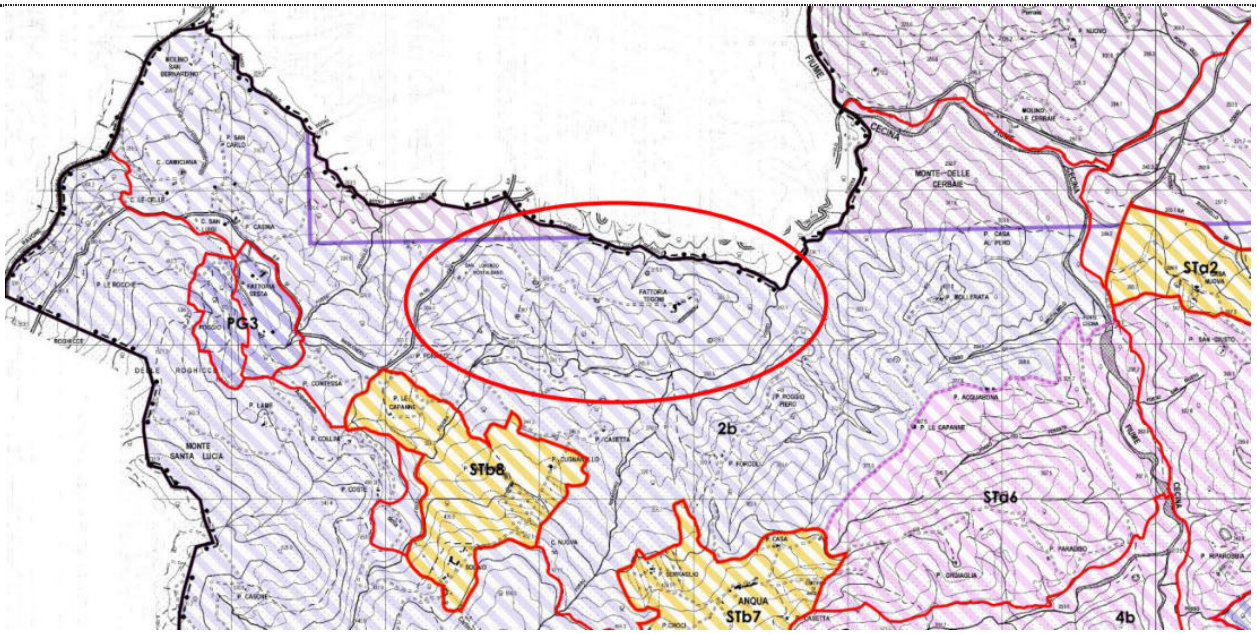


Note

I terreni aziendali risultano perimetrati in: zone ad esclusiva funzione agricola, zone a prevalente funzione agricola e zona prevalente interesse ambientale, aree boscate e pascolo nudo-cespugliato-arbusteti-calanchi

VARIANTE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO art. 222 comma 2 bis della LR. 65/2014

TAV 4– SISTEMA FUNZIONALE PG VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE



SISTEMI FUNZIONALI

Legenda

confini comunali

Piano Strutturale sistema funzionale PG

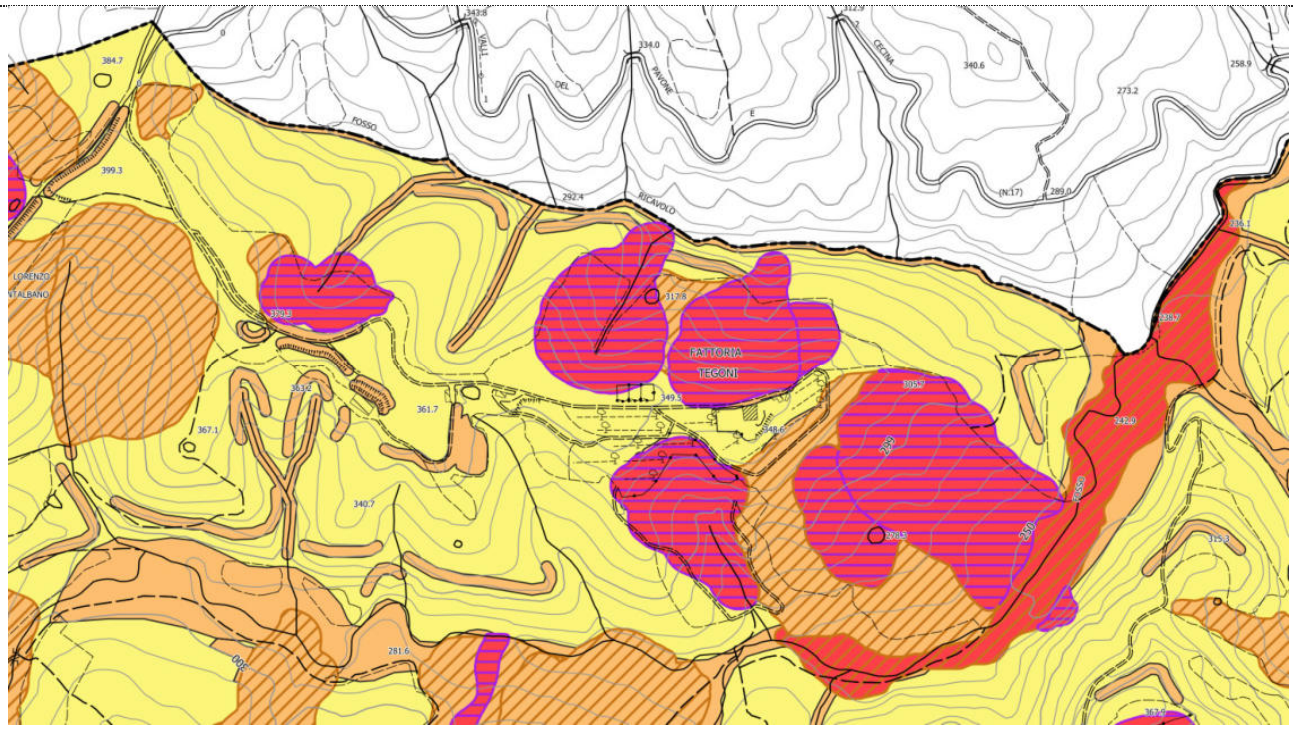
- UTOE produttive
- concessione di coltivazione delle risorse geotermiche
- permesso di ricerca geotermica
- aree in cui gli impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche sono soggetti a limitazioni (art. 45)
- aree in cui è ammessa esclusivamente la ricerca superficiale
- aree escluse dalla ricerca e dalla coltivazione delle risorse geotermiche

Note

I terreni aziendali risultano perimetrati tra le UTOE produttive

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

TAV Q.G11.5-PERICOLOSITA' GEOLOGICA



LEGENDA

Aree a pericolosità geologica (D.P.G.R. n. 5R del 30 gennaio 2020)

- Pericolosità geologica bassa (G.1)
- Pericolosità geologica media (G.2)
- Pericolosità geologica elevata (G.3)
- Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica
(Proposta di adeguamento al PAI Dissesti geomorfologici)

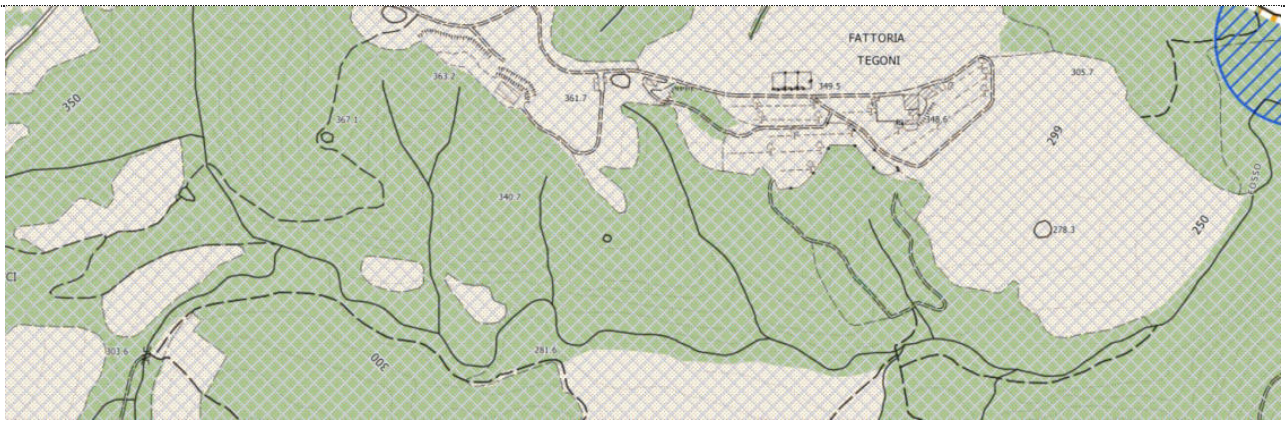
- P3a - Pericolosità elevata (tipo a)
- P4 - Pericolosità molto elevata

Note

I terreni aziendali risultano perimetrati in aree da pericolosità geologica da media a molto elevata, con pericolosità da dissesti di natura geomorfologica in classe P3a

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

TAV ST02-BENI PAESAGGISTICI E AREE VINCOLATE PER LEGGE



Legenda

Beni paesaggistici

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

D.M. 02/02/1972 - Antico nucleo del''abitato del comune di Casole d'Elsa e della zona circostante
D.M. 05/01/1976 - Zona del versante ovest della montagnola senese
D.M. 01/02/2019 - Intero territorio comunale di Radicondoli

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

lett. b) I territori contermini ai laghi

lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

lett. f) Parchi e riserve

lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi

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

Beni architettonici tutelati

Vincolo idrogeologico

Regio Decreto 3267/1923

Aree protette Rete Natura 2000

ZSC

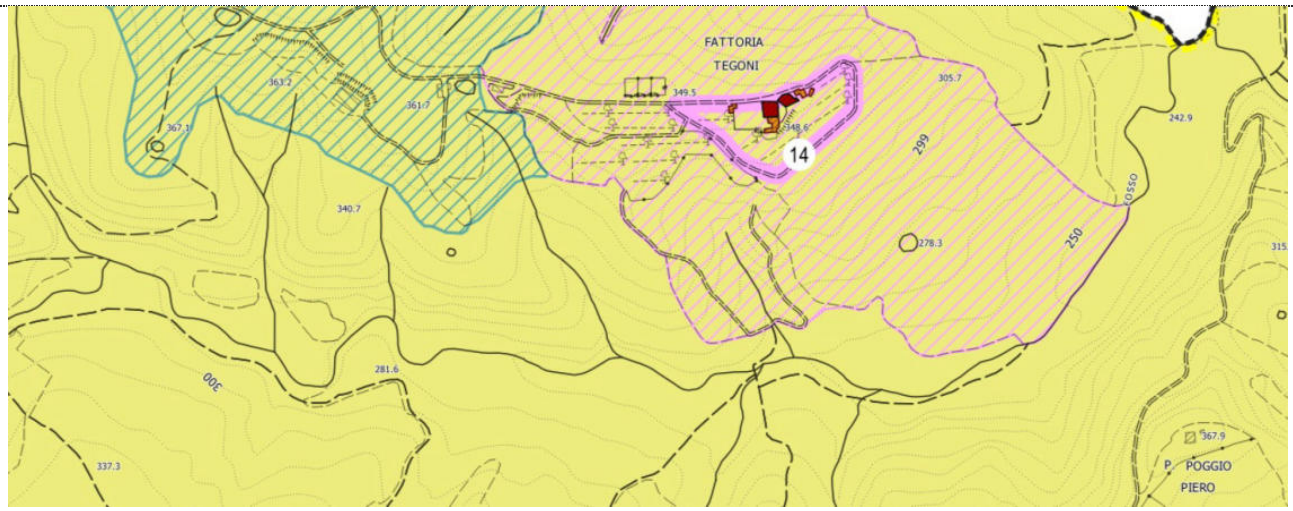
Elementi cartografici

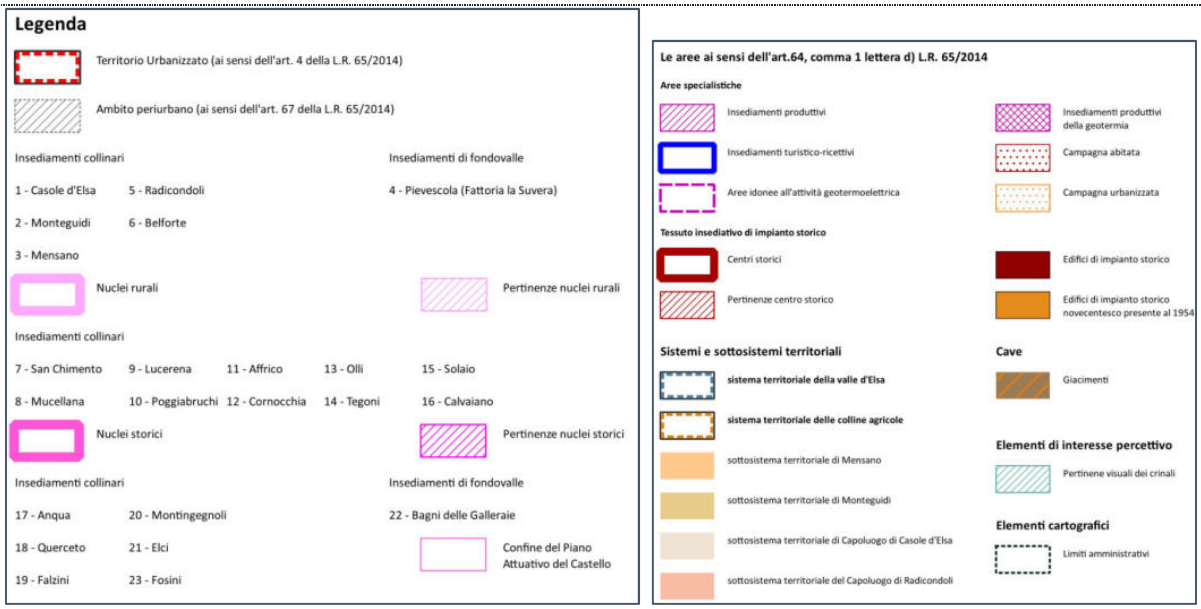
Limite amministrativo

Note

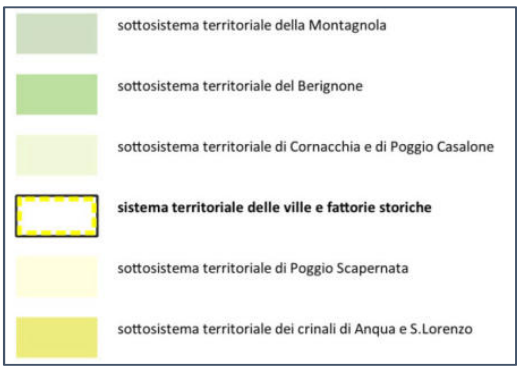
I terreni ed i fabbricati aziendali sono classificati tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004), Aree tutelate per legge lett. G e lett. C (art. 142 D.Lgs 42/2004), Vincolo Idrogeologico Regio Decreto 3267/1923

TAV ST07- INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEI SISTEMI TERRITORIALI







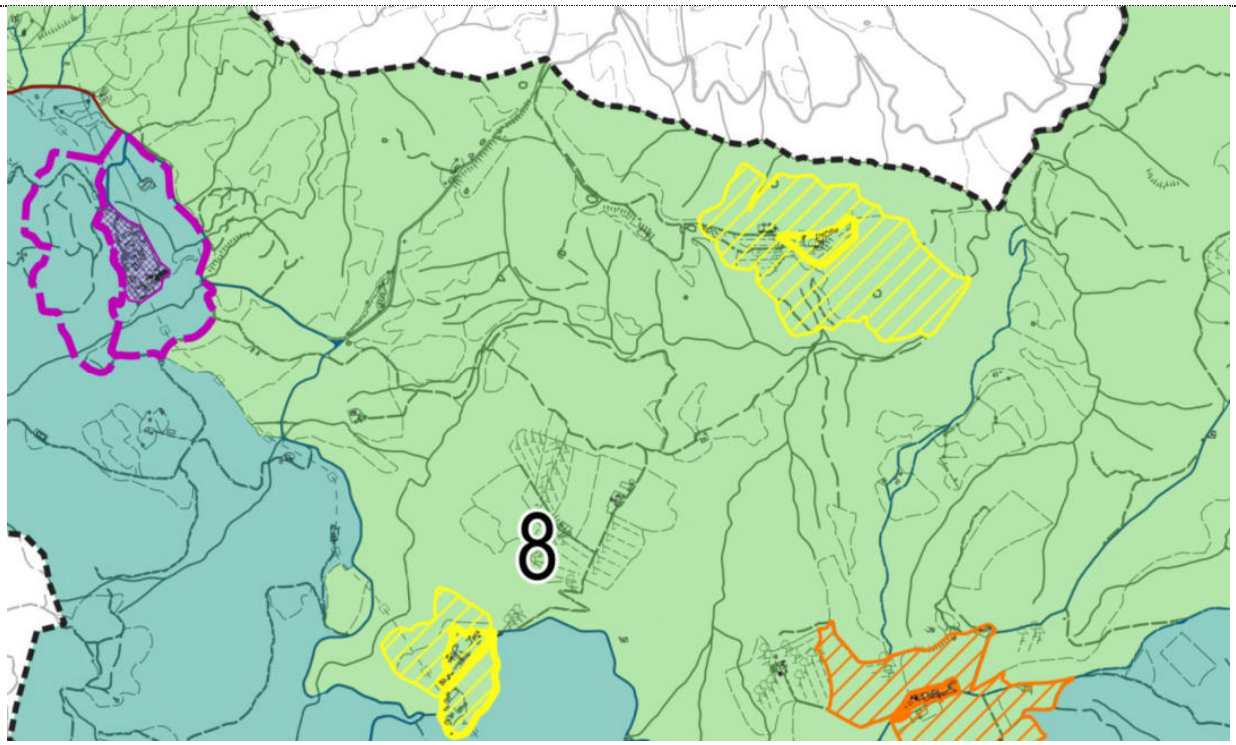


Note

Tematismi riscontrati sui terreni e fabbricati aziendali: nuclei rurali, pertinenze nuclei rurali, edifici di impianto storico, edifici di impianto storico novecentesco presente al 1954, pertinenze visuali dei crinali, sistema territoriale delle ville e fattorie storiche, sottosistema territoriale dei crinali di Anqua e S. Lorenzo

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

TAV ST01- UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI



Legenda

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

- UTOE 1 - Casole
- UTOE 2 - Berignone
- UTOE 3 - Monteguidi-Mensano
- UTOE 4 - La valle dell'Elsa
- UTOE 5 - Montagnola
- UTOE 6 - Cornacchia-Poggio Casalone-La Selva
- UTOE 7 - Radicondoli-Belforte
- UTOE 8 - Poggio Scapernate e i crinali di Anqua e S.Lorenzo
- UTOE 9 - Monte Gabbro-Cornate-Carline

Localizzazione trasformazioni esterno del TI

- Strategie nell'ambito produttivo e commerciale
- Strategie nell'ambito turistico-ricettivo
- Strategie nell'ambito dei servizi collettivi e di interesse generale
- Strategie delle infrastrutture
- Viabilità

Sistema della mobilità

- Rete di interesse sovralocare
- Rete di interesse locale

Nuclei

- Nucleo rurale (ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014)
- Pertinenze nucleo rurale
- Nuclei storici
- Pertinenze nuclei storici
- Confine del Piano Attuativo del Castello
- Elci, intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente (disciplina di salvaguardia)

Le aree ai sensi dell'art.64, comma 1 lettera d), L.R. 65/2014

- Insediamenti produttivi
- Insediamenti produttivi della geotermia
- Insediamenti turistico-ricettivi
- Aree idonee all'attività geotermoelettrica

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata

- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)
- Centri storici
- Pertinenze centri storici
- Strategie di riqualificazione e rafforzamento delle aree pubbliche
- Intervento ERP

Note

UTOE 8, Nucleo rurale e pertinenza

CONCLUSIONI

Riguardo al PIT gli interventi di progetto risultano in linea con quanto riportato negli indirizzi per le politiche e negli obiettivi di qualità e direttive di cui all'ambito 13 val di cecina. Stessa cosa dicasi per quanto analizzato nelle tavole di cui al PTCP2010 della provincia di Siena e nella sezione Strategie del Paesaggio come meglio evidenziato nella tabella allegata nel paragrafo in oggetto.

Si sottolinea come per la situazione vincolistica le tavole allegate, scaricate dai portali di libera consultazione, non riportino il tematismo del vincolo di "notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 comma 1 lett.c) e d) del D.Lgs 42/2004 in quanto l'estensione di tale provvedimento di tutela paesaggistica all'intero territorio comunale è stato formalizzato con DECRETO 12/2019- MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI.

Parte degli immobili facenti parte della Villa fattoria Tegoni risultano essere tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Andando poi ad analizzare gli strumenti urbanistici del comune di Radicondoli si è evidenziata la coerenza con la normativa di riferimento in particolare rispetto al PS (variante al piano strutturale), art. 24 2 Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche, la coerenza con quanto riportato tra gli obiettivi di governo del territorio "…*Favorire la conversione alle pratiche agricole compatibili, comprese le tecniche colturali biologiche e integrate e l'applicazione del codice di buona pratica agricola Arsia.3.tutelare le forme storiche del paesaggio agrario e i suoi elementi emergenti, attraverso il repertorio e il mantenimento delle permanenze e il governo delle trasformazioni edilizie, infrastrutturali e agrarie, che incidono sull'aspetto dei luoghi;… Strutturare le attività artigianali complementari e l'offerta agrituristica come sostegno al proseguimento delle attività agricole, mediante il recupero degli edifici rurali storici e la realizzazione di impianti sportivi e ricreativiall'aperto;6.tutelare e recuperare il patrimonio edilizio storico, anche attraverso l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecniche degli edifici di valore architettonico e paesaggistico*…", art. 26 2b SubSistema Territoriale dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano, obiettivi di governo del territorio "*1.conservazione dell'ambiente e del paesaggio, il reimpianto delle colture arboree, accompagnate da opere di mantenimento e di intensificazione delle alberature d'arredo, con particolare attenzione a quelle esistenti sui crinali di Anqua, S. Lorenzo e Tegoni, anche attraverso le misure previste dai programmi comunitari…2.favorire l'uso del bosco e del territorio collinare per le attività del tempo libero: il regolamento urbanistico individua, oltre alla viabilità vicinale prevista dalla tav 1 una rete di percorsi escursionistici, pedonali, equestri e ciclabili da mantenere fruibile e aperta al pubblico……..*art. 26.3 Indirizzi per le attività agricole*"…. Le aree comprese nel Subsistema Territoriale 2b dei crinali di Anqua e S. Lorenzo Montalbano sono aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, nonché aree a prevalente interesse ambientale, come indicato dalla Tav. 3 del Piano,…. Il regolamento urbanistico distingue ulteriormente le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come specificato dall'art. 16 comma 7 dello Statuto del Territorio, sottoposte all'applicazione piena del Titolo IV capo III della LR.1/2005,secondo i seguenti indirizzi:*

-le destinazioni d'uso ammesse sono le Attività agricole e quelle collegate;per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso a Residenza e funzioni compatibili, nelle modalità previste dal Capo III del titolo IV della L.R. 5/2005, all'interno dei Programmi Aziendali per i volumi con destinazione d'uso agricola, e secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 1/2005 per quelli con destinazione d' uso non agricola;

-è ammesso il cambio di destinazione ad attrezza ture ricettive e servizi per il turismo in misura non eccedente il 10% del volume esistente per l' intero subsistema, fatto salvo quello incluso nelle UTOE ST di cui al successivo titolo III

-devono comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 45 della L.R. 1/2005 e le regole per gli edifici di valore e le aree di pertinenza di cui al Capo II Statuto del Territorio.

-Per gli annessi di recente costruzione si applicano i criteri di cui all'art.16 del capo I Statuto del Territorio.

Sono fatti salvi gli interventi: conformi alla proposta di acquisto approvata con Determina U.T. della Comunità Montana Val di Merse n. 7629.7.2004 su delega concessa con D.P.G.R.T.N.2812.12.2002 in attuazione della D.G.R.T. 17 19.11.2002, relativamente alla vendita su progetto della Villa di Tegoni, conformi agli impegni assunti in sede rogitale dagli acquirenti dei beni oggetto della proposta di acquisto stessa, conformi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo all'Azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Municipale n.71 del 05.06.2006 ed il relativo atto

Unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 4, della L.R. n. 64/1995 e L.R.n.25/97 e successive modificazioni ed integrazioni, in data 8 Agosto 2006.26.

Anche per il regolamento urbanistico nelle tavole analizzate è stata evidenziata la coerenza con gli interventi in progetto, in particolare riportiamo quanto inserito all'art.12 delle norme tecniche di attuazione della variante al regolamento urbanistico

Art.12.Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione

1.I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. n1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al R.U. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

2.Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal R.U.

3.In riferimento al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale relativo all'azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Comunale n.71 del 05.06.2006, si precisa che eventuali varianti a tale Programma dovranno attenersi ai parametri urbanistici-edilizi ivi indicati.

Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Casole D'Elsa e Radicondoli è stato adottato con Deliberazione del consiglio comunale numero 37 del 14/09/2022.