PROVINCIA DI SIENA
COMUNE DI RADICONDOLI

P.A.P.M.A.A. AI SENSI DELLA L.R. 65-14

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
DOCUMENTO PRELIMINARE ALLEGATO 1 L.R.10/2010

PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO DI SCORPORO
AGRICOLA RADICONDOLI SPA
P.IVA - 04193031004
sede legale - ROMA (RM) VIA SALARIA 1378 - CAP 00138
sede operativa RADICONDOLI (SI), LOC. VILLA OLLI n.53

NICOLA MARMUGI ARCHIETTO

n.marmugi@atelier16rosso.com

nicola.marmugi@archiworldpec.it

+39 347 93 84 199

via Frà Giovanni Angelico 16 R - FIRENZE (FI)

ATELIER16ROSSO
interior/design/architecture

NOVEMBRE 2024

INDICE DEI CONTENUTI

1. PROPRIETA'
2. PROGETTISTA
3. IDENTIFICAZIONE CASTASTALE
4. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI LR n. 10 del 12/02/2010
- **4.0** Ambito di applicazione
- **4.1** Caratteristiche del piano o programma
- **4.2** Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

5. CONCLUSIONI

1. PROPRIETÀ

SOCIETA' AGRICOLA RADICONDOLI SPA, società per azioni a socio unico, con sede in ROMA (RM) VIA SALARIA 1378, CAP 00138, iscritta registro REA n° RM – 741003 con codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese n° 00054520523, P. IVA n. 04193031004. rappresentata dal Sig. GIOVANNI ALESSI, nato a Taurianova (RC) il 01/03/59 Codice Fiscale: LSSGNN59C01L063V, residente in Radicondoli (SI), Loc. Villa Olli n. 13, in qualità di Amministratore.

2. PROGETTISTA

Arch. Nicola Marmugi nato a Pontedera (FI) il 05/12/1980 c.f. MRMNCL80T05G843I, con studio professionale in Palaia (PI) via Fontevecchia n.9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa n. 1069.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

L'azienda agricola Radicondoli spa, risulta tutta all' interno del comune di Radicondoli, vista la vastità del compendio edilizio e agricolo si allega al presente piano l'elenco delle particelle e dei fabbricati correttamente intestati.

4. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI L.R.T. n. 10 del 12/02/2010

Allegato 1 Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

A livello regionale, la procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della suddetta Legge che stabilisce, in primis, che l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispongano un documento preliminare che illustri il piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010.

In particolare, tale Allegato prevede che vengano esaminati i seguenti aspetti:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

1.1 in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

1.2 in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati (P.I.T., P.T.C.P., P.R.G. e P.S.);
1.3 la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
1.4 problemi ambientali relativi al piano o programma;
1.5 la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
2.2 carattere cumulativo degli impatti;
2.3 natura transfrontaliera degli impatti;
2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;

2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

4.0 AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS i piani ed i programmi che comportano modifiche minori o interessano piccole aree di uso locale e che ricadono nell'ambito di applicazione della VAS ovvero:

a. che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli Allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

b. per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1999 e s.m.i.

4.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA

4.1.1 [...] in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

L'azienda agricola radicondoli SPA, è una azienda agricola storica insediata sin dai primi anni del 1960 sul territorio di Radicondoli. Sin dalla costituzione fino ai primi anni '70 ha assistito al progressivo spopolamento delle campagne e alla crisi mezzadrile. ad oggi il presente piano è stato elaborato per alleggerire la proprietà di una porzione non rilevante in termini complessivi per l'azienda, e che porterebbe liquidità nelle casse per poter affrontare i prossimi anni

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Nel nostro caso, non sono previsti interventi progettuali, visto la possibilità di scorporo relativa al presnte programma.

4.1.2 [...] in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Il P.M.P.M.A.A. in questione è uno strumento di pianificazione programmata a livello aziendale, non si è proceduto alla verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici poichè non sono previste opere ne di restauro ne di sistemazioni ambientali poichè le azioni sulla proprietà aziendale riguardano solamente la possibile alienazione di una porzione dell'azienda. Pertanto non si è ritenuto non necessario valutare

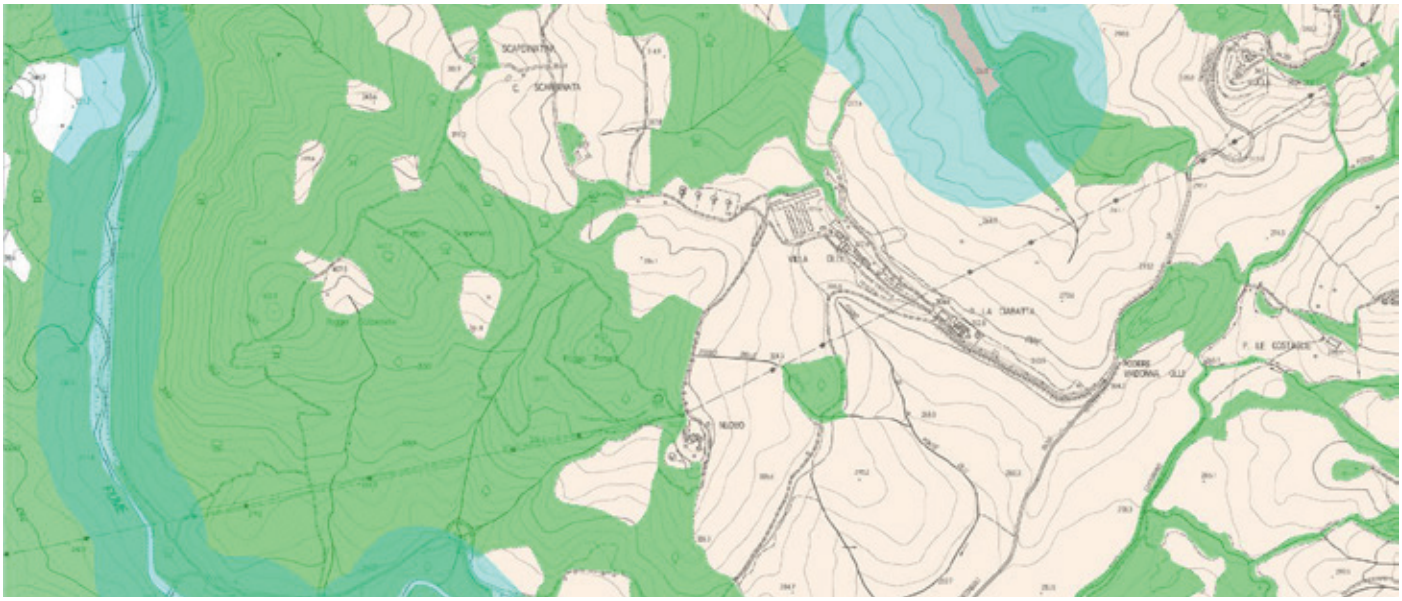
la coerenza con le discipline dei piani gerarchicamente sovraordinati (Vincolo Paesaggistico, P.I.T., P.T.C.P., P.R.G., R.U.).

VERIFICA VINCOLO PAESAGGISTICO - Estratti planimetrici da SIT PROVINCIA DI SIENA

Come si nota dall'estratto del SIT della Provincia di Siena, la proprietà afferente l'azienda denominata "Agricola Radicondo SPA" risulta essere interamente vincolata paesaggisticamente "aree di notevole interesse pubblico" Dlgs 42 /2004 - art.136. lett c e d.

"...La zona predetta ha notevole interesse pubblico per aver conservato le peculiari caratteristiche ambientali rappresentate dalla stretta relazione tra le emergenze architettoniche di crinale e la consistente area boscata mantiene tutt'ora un aspetto primitivo e selvatico. Caratteristiche fondanti del territorio sono la modellazione del paesaggio derivante da vari fattori tra i quali l'impiego tradizionale del modello policolturale che vede la conservazione di tecniche storiche, l'alto valore architettonico dei due centri maggiori, Radicondoli e Belforte, che conservano impianti urbanistici e un'edilizia di origine medievale di particolare interesse. Nel territorio è ancora oggi è possibile cogliere la consistenza della capillare rete insediativa medievale, organizzata secondo il sistema delle pievi e delle chiese, attraverso le innumerevoli testimonianze che permettono di apprezzare il livello culturale raggiunto nell'attività edificatoria locale che ebbe come modelli di riferimento l'architettura romanica d'ascendenza pisano-lucchese mediata dai maestri volterrani."

l'area della fascia catalogata dal Dlgs 42 /2004 - art.142 comma g "Territori coperti da foreste e da boschi". All'interno della proprietà è presente anche un altro vincolo, afferente la porzione di terreno a valle nei pressi del "fiume cecina" e del "torrente vetrialla", così come evidenziato nell'estratto con retino puntinato azzurro chiaro - Dlgs 42 /2004 - art.142 comma c "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua".



estratto SIT Provincia di Siena - CARTOGRAFIA INTERATTIVA

Il presente piano non prevede interventi edilizi.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON P.I.T.

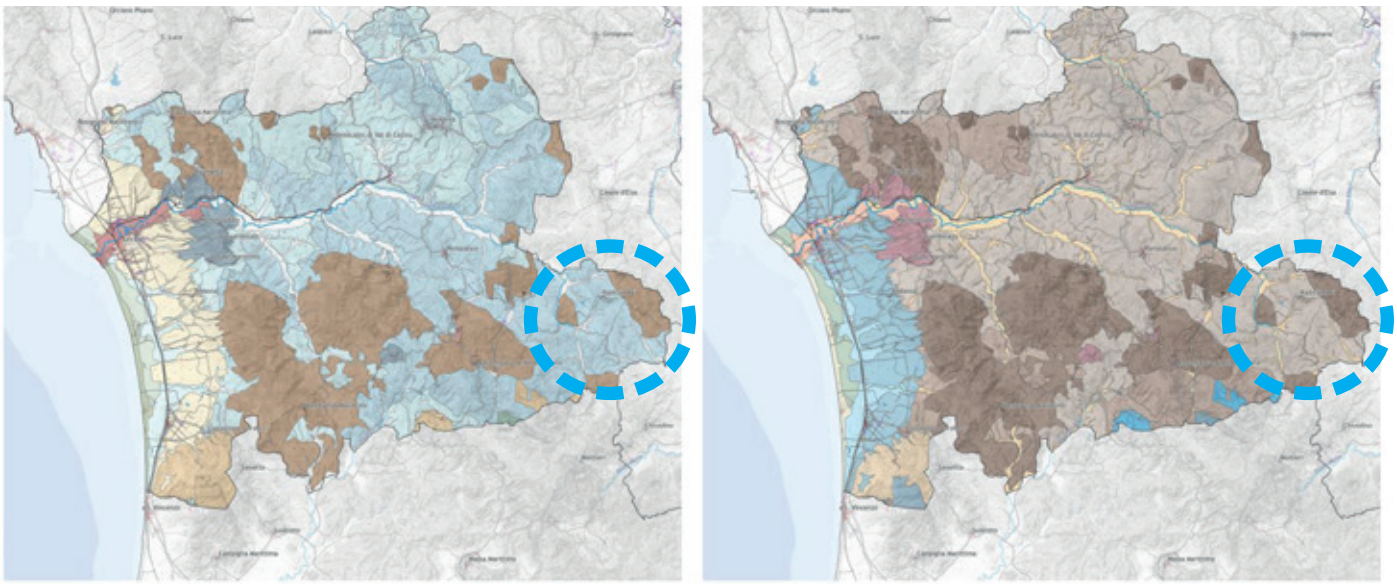
L'azienda agricola radicondoli SPA, ricade nella scheda di ambito di paesaggio n°13 denominata val di Cecina, di cui si riporta il seguente estratto:

"Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere 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 sviluppatisi 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 ettentrionale 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-quaternari 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.

Di seguito si riportano gli elementi salienti alle relative invarianti strutturali, con riferimento ai dintorni dell'azienda anche se il presente piano non prevede opere di trasformazione di nessun genere.

3.1 I CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

[...] L'inizio dello sfruttamento delle risorse geotermiche, nel XX secolo, ha comportato la trasformazione del paesaggio dell'alta Val di Cecina, nei territori collinari e montuosi a cavallo tra i comuni di Monteverdi Marittimo, Pomarance, Castelnuovo Val di Cecina e Radicondoli. L'attività agricola condiziona in molti casi le forme dei versanti collinari, in particolare nei sistemi della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina dei bacini neo-quaternari a argille dominanti. Le superfici oggi osservabili sono il risultato di una storia evolutiva che parte dalla prima colonizzazione agricola, che ha innescato le dinamiche di erosione accelerata in epoche storiche anche recenti, e attraversa un periodo contemporaneo di intenso "recupero" delle forme erosive, basato sull'uso di mezzi pesanti nella riforma meccanica dei versanti. Negli ultimi decenni, una tendenza alla sostituzione delle colture seminative con la pastorizia ha portato effetti positivi dal punto di vista idrogeologico. La tendenza alla riforma meccanica dei versanti si è in massima parte esaurita, ma non si possono escludere nuove intenzioni di intervento, in relazione alla dinamica dei prezzi



estratto PIT- invarianti strutturali

caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

agricoli; quest'ultima potrebbe provocare un movimento di nuova espansione dei seminativi, da sorvegliare per le possibili conseguenze idrogeologiche.

3.2 I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

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.

Ecosistemi forestali : [...] 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).

Pur in un contesto di elevata naturalità, rilevanti attività antropiche hanno condizionato il paesaggio della Val di Cecina e i suoi valori ecosistemici: dalla presenza di vaste aree minerarie per 'estrazione del salgemma (Saline di Volterra), alle numerose attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale del Cecina e allo sviluppo dell'industria geotermica (con particolare riferimento alla zona di Larderello e alle colline metallifere interne).

Ecosistemi agropastorali: [...] La porzione centrale e meridionale dell'ambito presenta un paesaggio agro-silvo-pastorale di elevato valore naturalistico, con pascoli, oliveti e seminativi mosaicati con la copertura forestale e con una elevata densità degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, siepi alberate, boschetti, ecc.). Tra le aree a maggiore densità di nodi degli agroecosistemi emergono i versanti circostanti Pomarance (alta valle del Trossa e del Fiume Cecina), la zona tra Radicondoli e Belforte, tra San Dalmazio e Castelnuovo Val di Cecina, i rilievi circostanti Lustignano, Serrazzano e Monteverdi M.mo

Aree di valore conservazionistico: *Il territorio interno della Val di Cecina presenta valori naturalistici elevati e diffusi, risultando legati al caratteristico mosaico paesaggistico con vasti complessi forestali, aree agricole tradizionali e un ricco reticolo idrografico con importanti ecosistemi fluviali.*

[...] In ambito agricolo emergono gli importanti ecosistemi agropastorali dei rilievi circostanti Pomarance, dei dintorni di Radicondoli, dell'alto bacino del Fiume Cornia e dell'alta Valdera, ove gli ambienti agricoli sono



LEGENDA caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

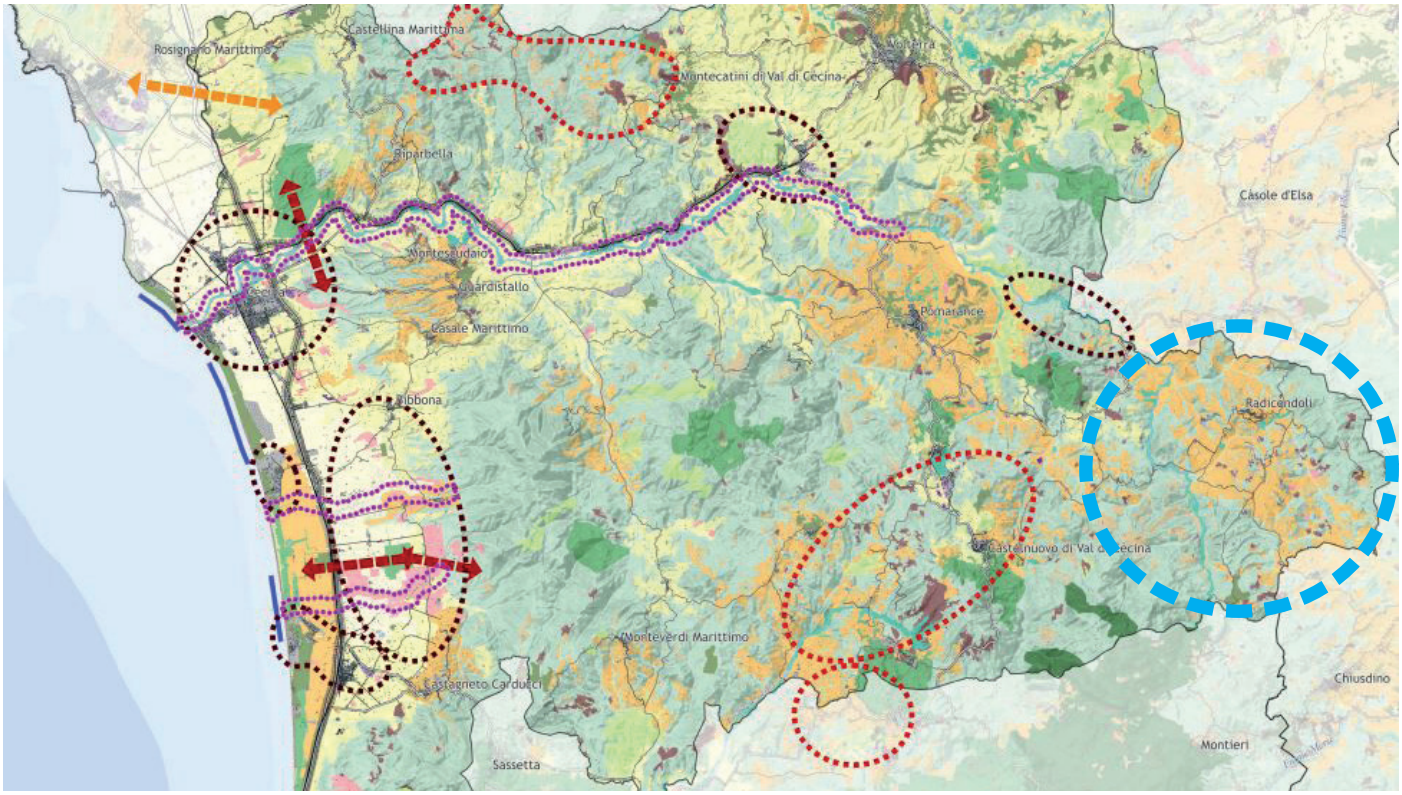


estratto PIT- invarianti strutturali - sistemi morfogenetici

mosaicati con le caratteristiche emergenze geomorfologiche dei calanchi e delle balze (in parte Sito Natura 2000 Balze di Volterra).

3.3 IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI

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").

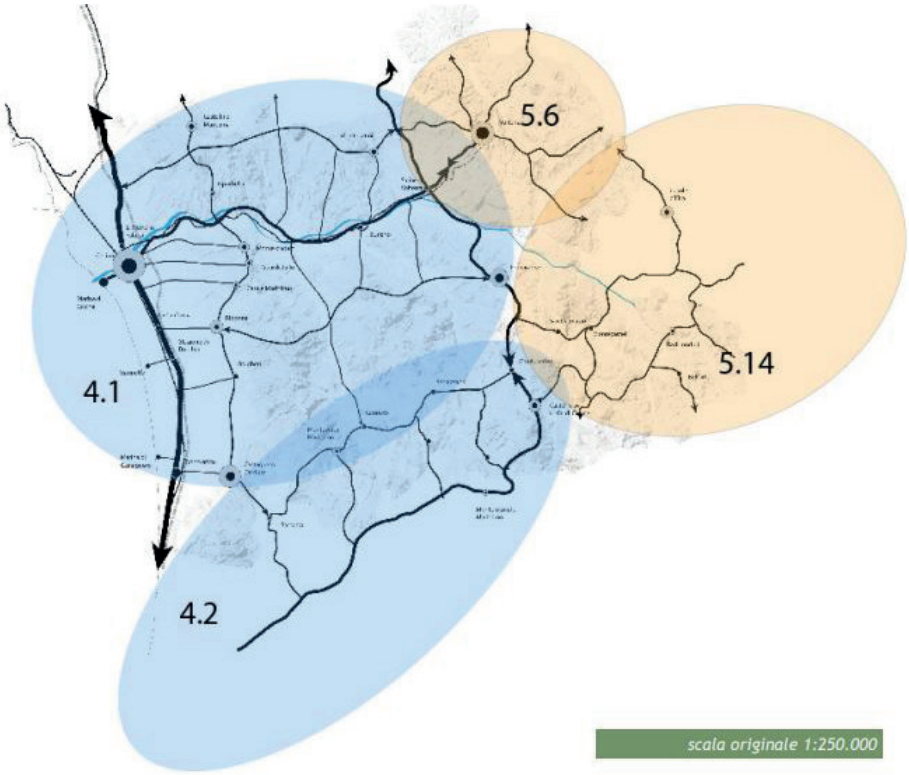


estratto PIT- invarianti strutturali RETE ECOSISTEMI



estratto PIT- invarianti strutturali RETE ECOSISTEMI - LEGENDA

[...] L'ambito si estende poi sui rilievi a cavallo tra la Va di Cecina e le Colline Metallifere, in direzione della zona della geotermia di Pomarance e Larderello e al il centro urbano di Monteverdi Marittimo, che gravita attorno al bacino idrografico del fiume Cornia. Larderello, situato sulle Colline Metallifere e affacciato sulla Val di Cecina, è un importante centro dell'industria boracifera italiana, grazie alla presenza dei soffioni boraciferi nei dintorni che hanno motivato la costruzione di pozzi, di una centrale elettrica ENEL e di un villaggio residenziale per gli operai, progettato dell'arch. Michelucci, localizzato in un'area baricentrica rispetto alla centrale geotermoelettrica e all'antico borgo di Sasso Pisano.

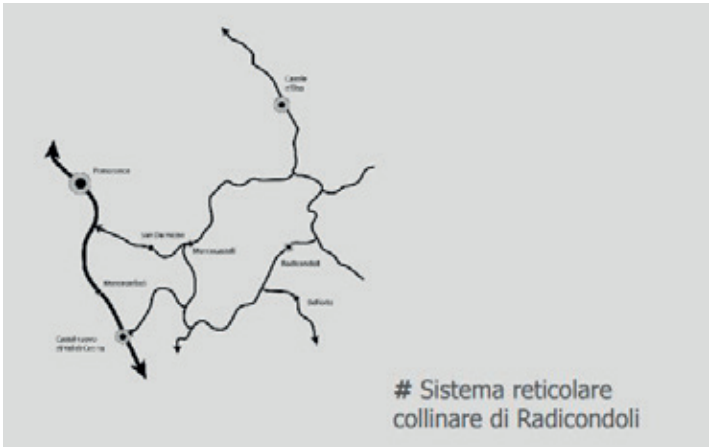




***Dimensione dei nodi urbani al 1954 e al 2012 (mq)**

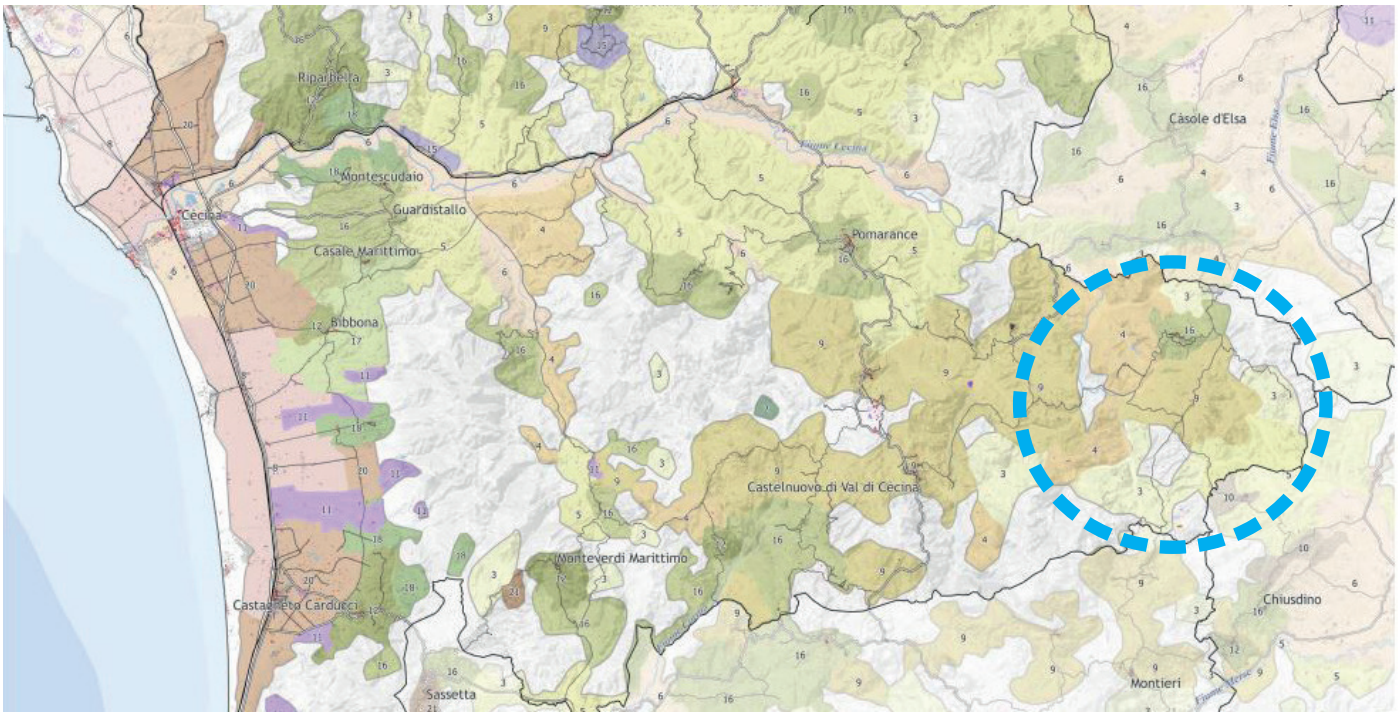
COMUNE	sup. urb. 1954	sup.urb. 2012
VOLTERRA	1.017.410	1.977.660
RIPARBELLA	72.746	119.512
CASTELLINA MARITTIMA	176.230	413.038
MONTECATINI VAL DI CECINA	180.578	268.908
CECINA	1.429.360	4.394.580
POMARANCE	518.824	1.207.840
MONTESCUDAIO	144.453	459.577
GUARDISTALLO	98.727	213.042
CASALE MARITTIMO	85.217	171.473
BIBBONA	156.924	830.345
RADICONDOLI	104.962	174.591
MONTEVERDI MARITTIMO	92.492	280.592
CASTAGNETO CARDUCCI	497.791	2.155.550
CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA	227.591	547.674

estratto PIT- invarianti strutturali SISTEMI URBANI E INFRASTRUTTURALI



estratto PIT- invarianti strutturali
SISTEMI URBANI E INFRASTRUTTURALI -
ART 5.14

Le reti di città storiche identificati nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi [...] il Sistema reticolare collinare di Radicondoli;





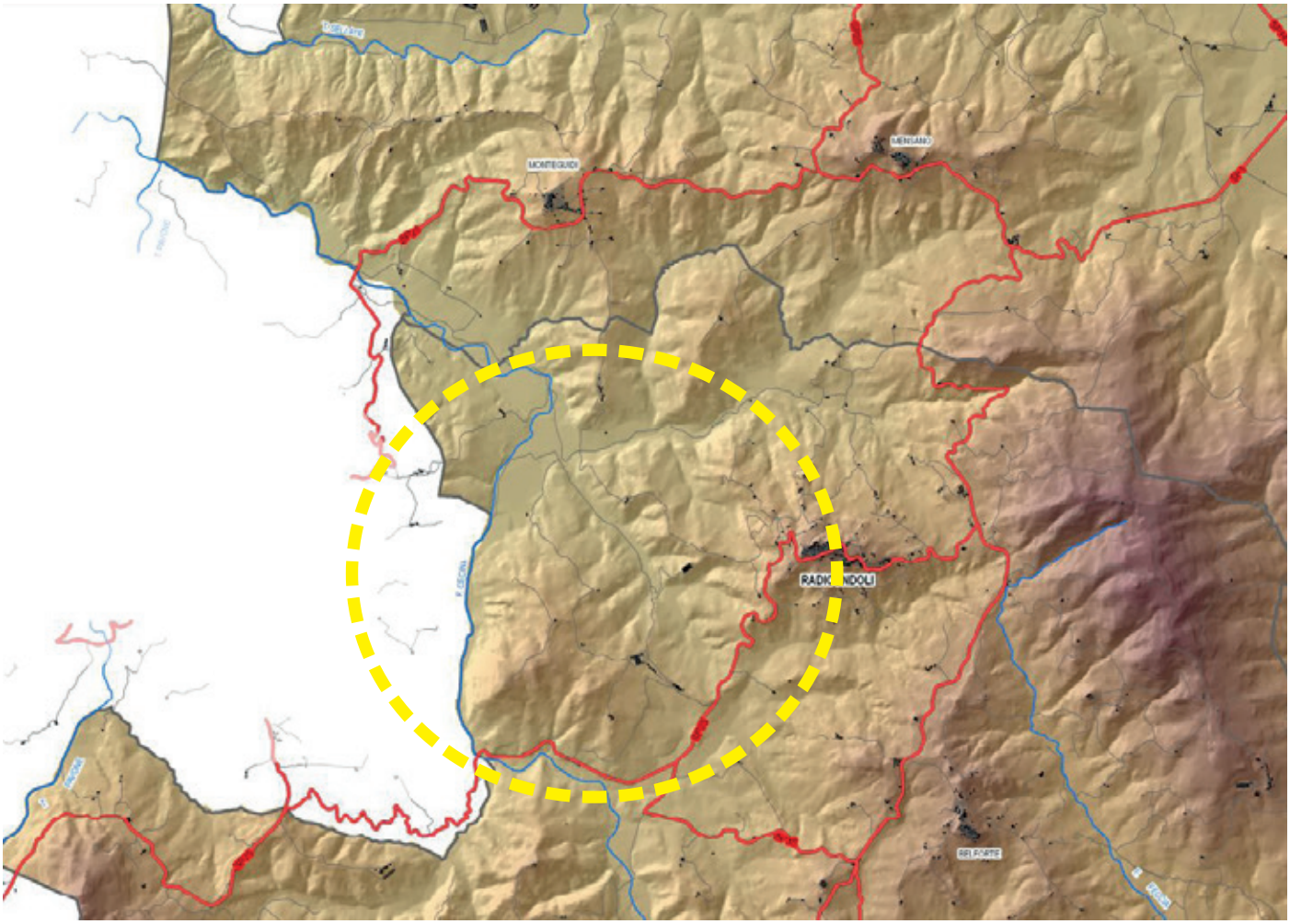




estratto PIT- invarianti strutturali caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali tipo 4-5-9

Il presente piano non prevede interventi di nessun genere, pertanto non sussistono componenti da verificare all'interno del quadro programmatico del PIT.

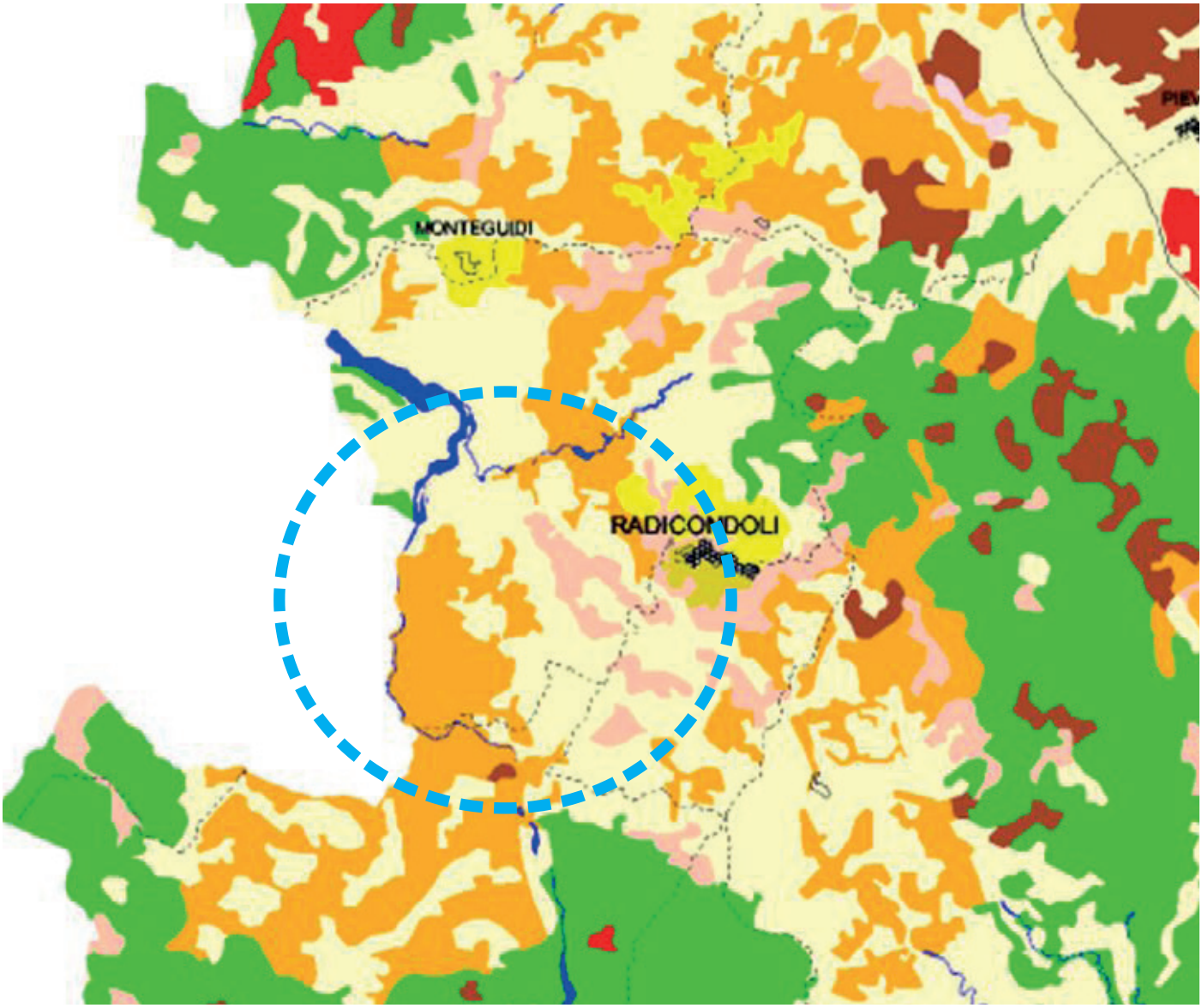
VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON P.T.C.P. - PROVINCIA DI SIENA



ESTRATTO PTCP - TAVOLA B1.SUO 01 _CIRCONDARIO DELLA VAL D'ELSA - STRUTTURA DEL TERRITORIO

La porzione oggetto di analisi è compresa nel circondario della Val d'Elsa; nello specifico, la proprietà in esame lambisce il lato ovest del circondario, confinando con i limiti amministrativi della provincia di Pisa. Il territorio è caratterizzato prevalentemente da elementi ambientali, tra cui il fiume Cecina e il monte Scapernata, su cui si estende l'intero compendio aziendale. La proprietà è abbracciata dal fiume Cecina, che scorre dal lato sud fino al nord-ovest. Il fondovalle del fiume accoglie la strada provinciale n. 35, che garantisce il collegamento verso Pomarance e Larderello in direzione ovest.il compendio aziendale, presenta un territorio collinare con altitudini variabili comprese tra 200 e 400 m s.l.m.

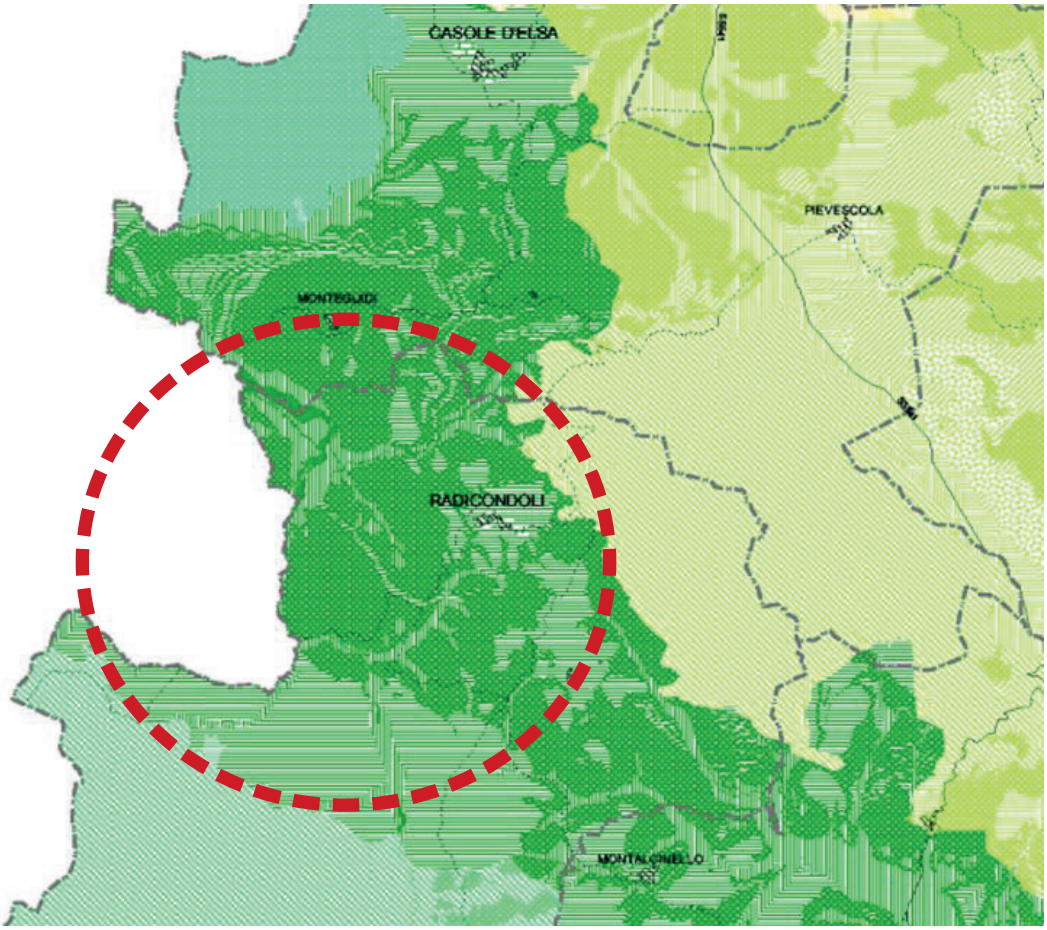
Si procede dunque con l'analisi delli singoli contributi del PTCP al fine di avere un quadro chiaro delle componenti in gioco pur non andandone a modificare nessuna di esse, poichè il presente piano è di scorporo di una delle 20 unità poderali presenti nel compendio aziendale.



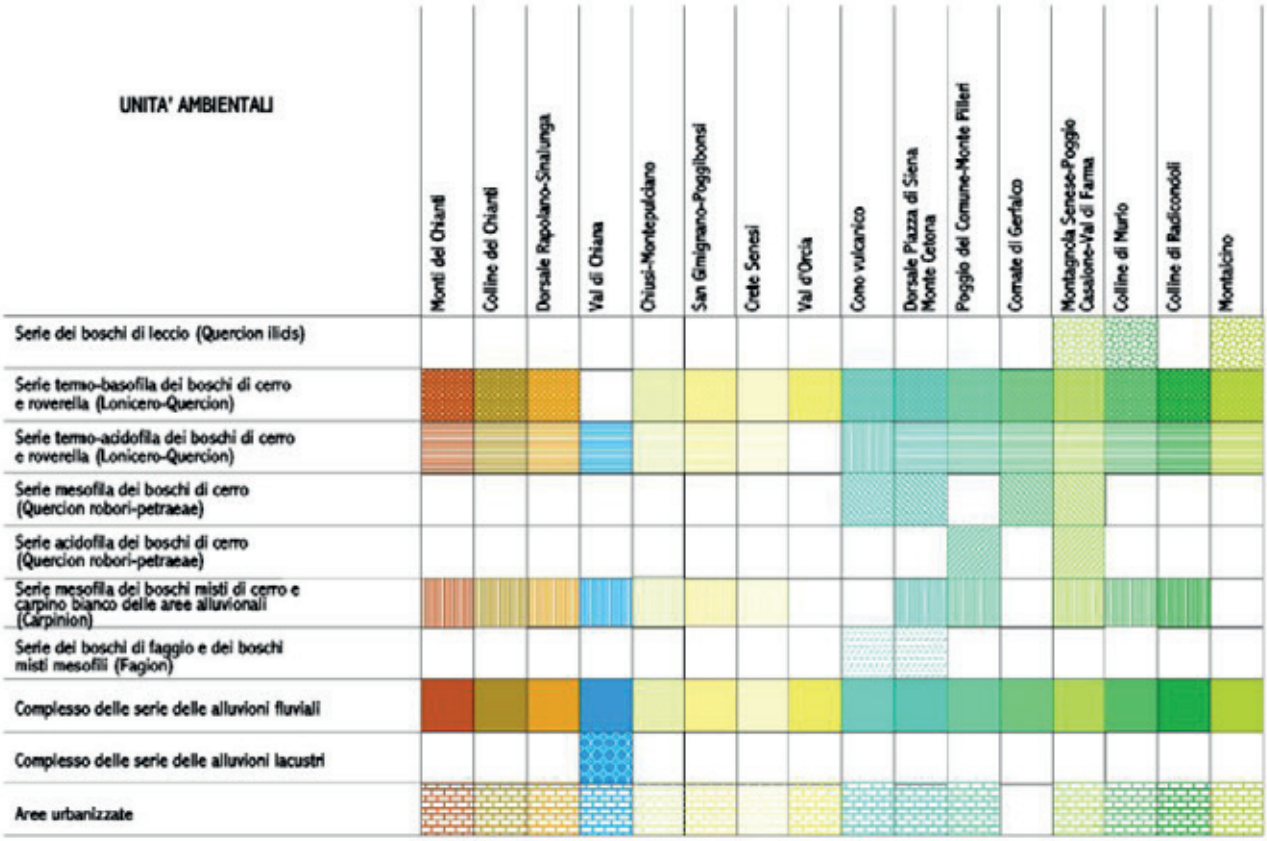
ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC2000_C01_TIPOLOGIE VEGETAZIONALI SCALA 1:125.000



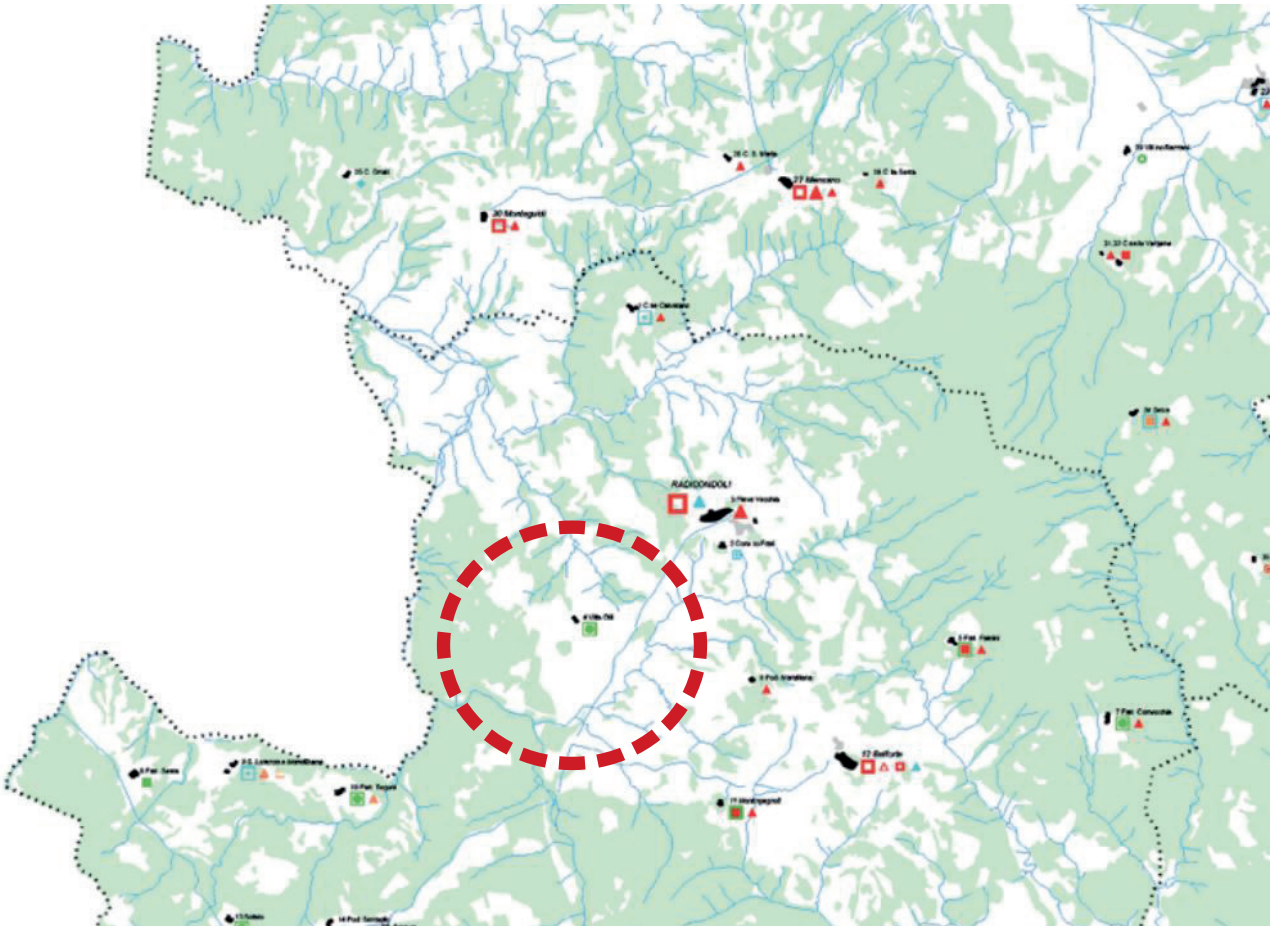
ESTRATTO PTCP - TIPOLOGIE VEGETAZIONALI - si noti che nella zona afferente la proprietà aziendale la prreponderanza di boschi di roverella (in arancione chiaro) di seminativi (in giallo chiaro) e di incolti e pascoli arborati (rosa salmone)



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC2000_C03_UNITA' AMBIENTALI - SCALA 1:125.000



ESTRATTO PTCP - UNITÀ AMBIENTALI - si nota all' interno del sistema "colline di radicondoli" la prponderanza dei verdi che determina la principale presenza di serie termo basofila e addofila di boschi di cerro e roverella, si nori anche la presenza in corrispondenza delle zone di fondoavlle di complesso delle serie delle alluvioni fluviali (verde scuro unito)



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC2000_E17_BENI STORICI ARCHITETTONICI: STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE

A - Strutture del popolamento concentrato e sparso

- 1: Centro murato
- 2: Centro murato / Castello, Cassero, Rocca
- 3: Centro murato / Castello, Cassero, Rocca (resti)
- 4: Aggregato / Pieve fortificata
- 5: Aggregato / Pieve
- 6: Aggregato / Castello
- 7: Aggregato / Castello documentato da resti
- 8: Aggregato / Castello documentato da fonti
- 9: Aggregato / Casa-Torre, Palagio
- 10: Aggregato / Badia
- 11: Aggregato a forma chiusa
- 12: Aggregato a forma aperta
- 13: Aggregato lineare lungo strada
- 14: aggregato di case coloniche

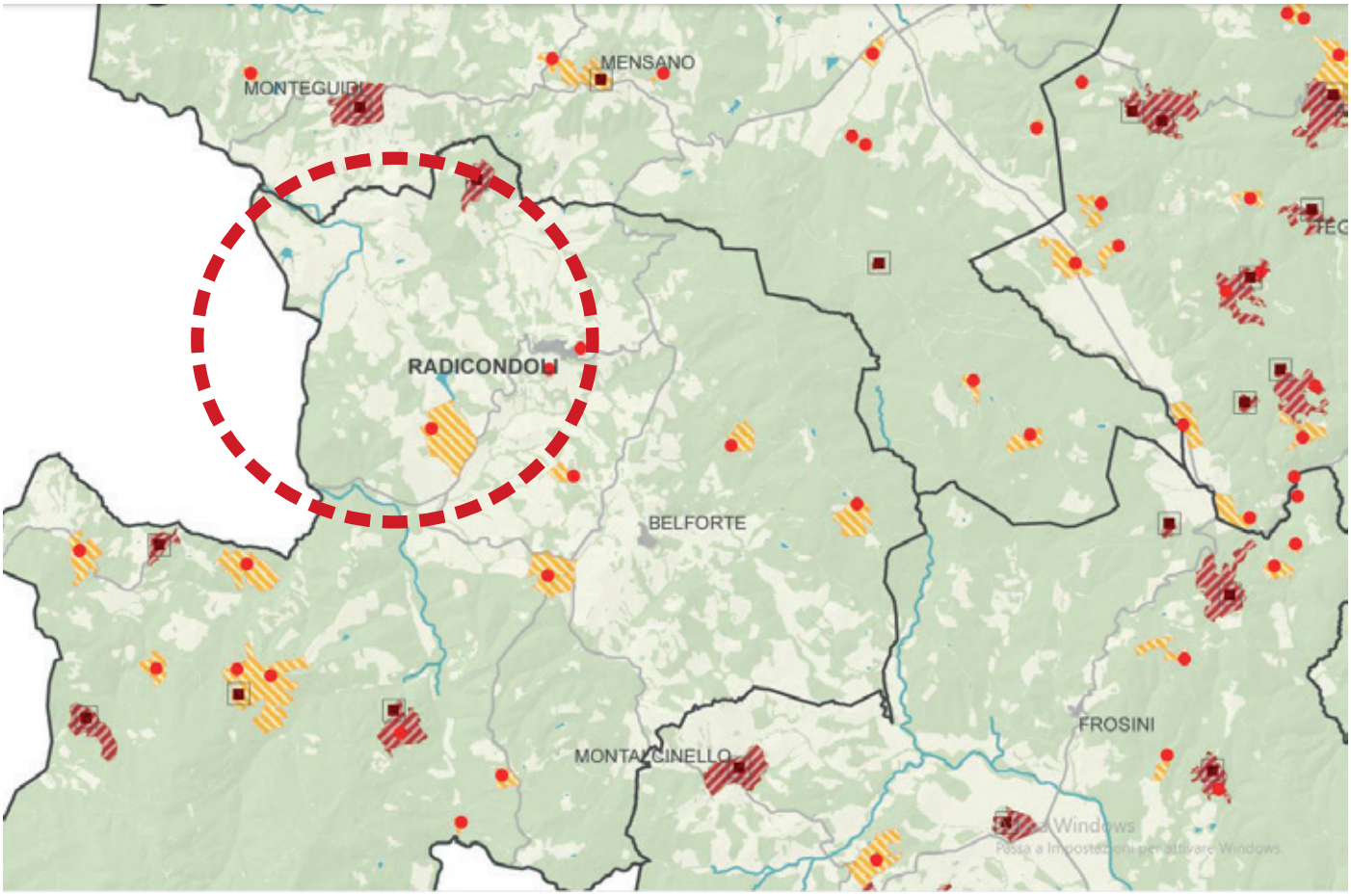
V - Strutture organizzative della produzione agricola

- 1: Grancia
- 2: Aggregato di Castello, Castello/Villa - Fattoria
- 3: Aggregato di Villa - Fattoria
- 4: Castello, Castello/Villa - Fattoria
- 5: Villa - Fattoria
- 6: Villa, Palazzina - Fattoria 8/900
- 7: Fattoria
- 8: Villa
- 9: Villa, Palazzina 8/900

ES - Edifici specialistici di impianto medievale

- 1: Pieve fortificata
- 2: Pieve
- 3: Pieve trasformata o sostituita
- 4: Chiesa suffraganea / canonica
- 5: Chiesa suffraganea / canonica (trasformata)
- 6: Chiesa
- 7: Badia, Monastero
- 8: Eremo
- 9: Spedale
- 10: Castello
- 11: Ruderi di castello
- 12: Rocca, Fortezza
- 13: Torre
- 14: Casa-Torre, Palagio
- 15: Stabilimento termale
- 16: Ponte
- 17: Molino

ESTRATTO PTCP - BENI STORICI ARCHITETTONICI: STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE - si nota l'emergenza storico architettonica di villa Olli, catalogata all'interno delle strutture organizzative della produzione agricola, come Villa-Fattoria, si allega la scheda di dettaglio del BSA come ultimo elemento grafico vista la progressiva diminuzione di scala nella lettura del presente studio.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QCPOLI_II5_B: STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE

Aggregati

Beni storico-architettonici

Aree di pertinenza degli aggregati

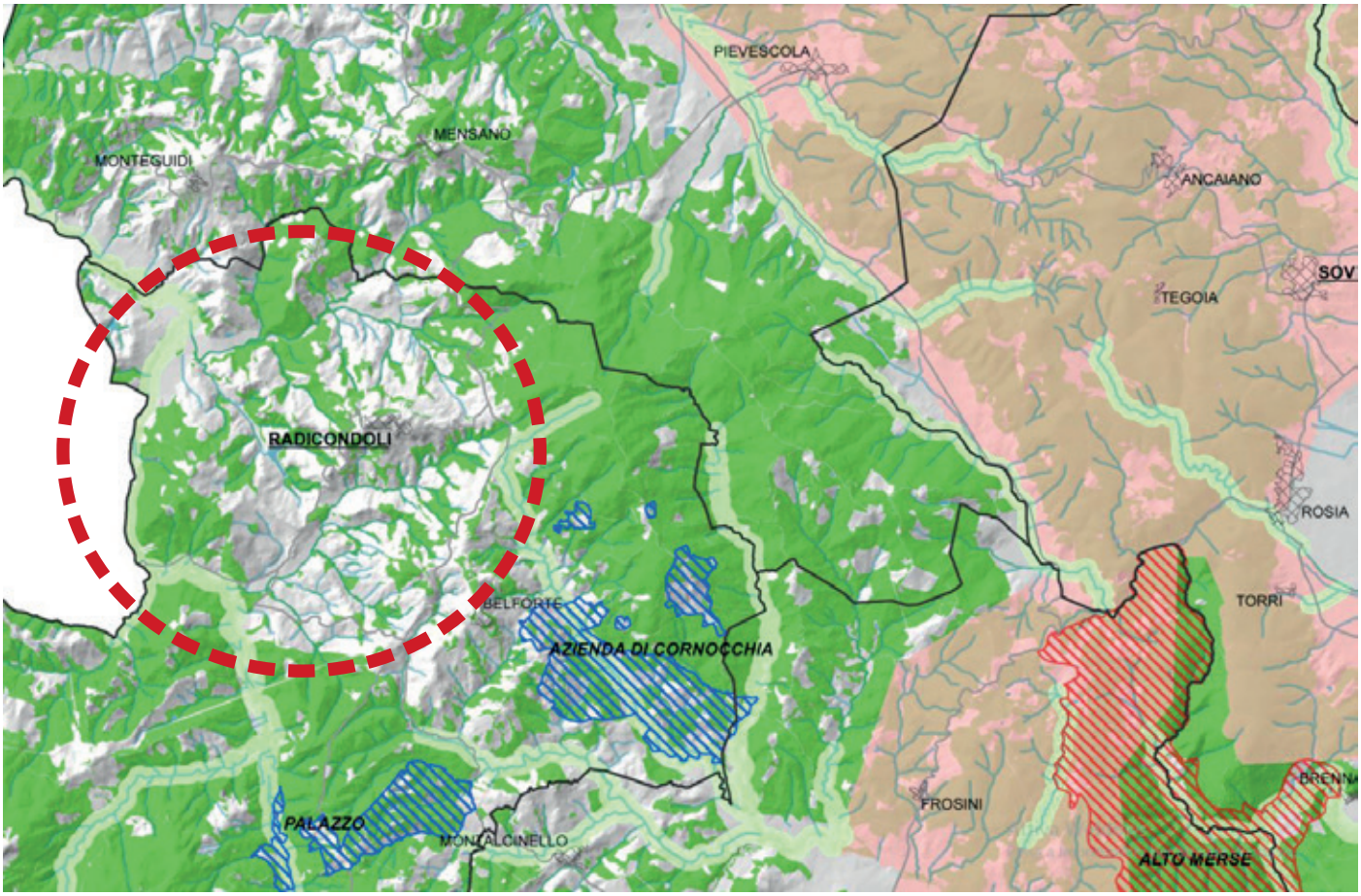
Pertinenze dei beni storico-architettonici

Dati Atlanti PTCP 2000 - SIT Provincia di Siena

Confini comunali

RADDA IN CHIANTI - Centri urbani capoluoghi di Comune

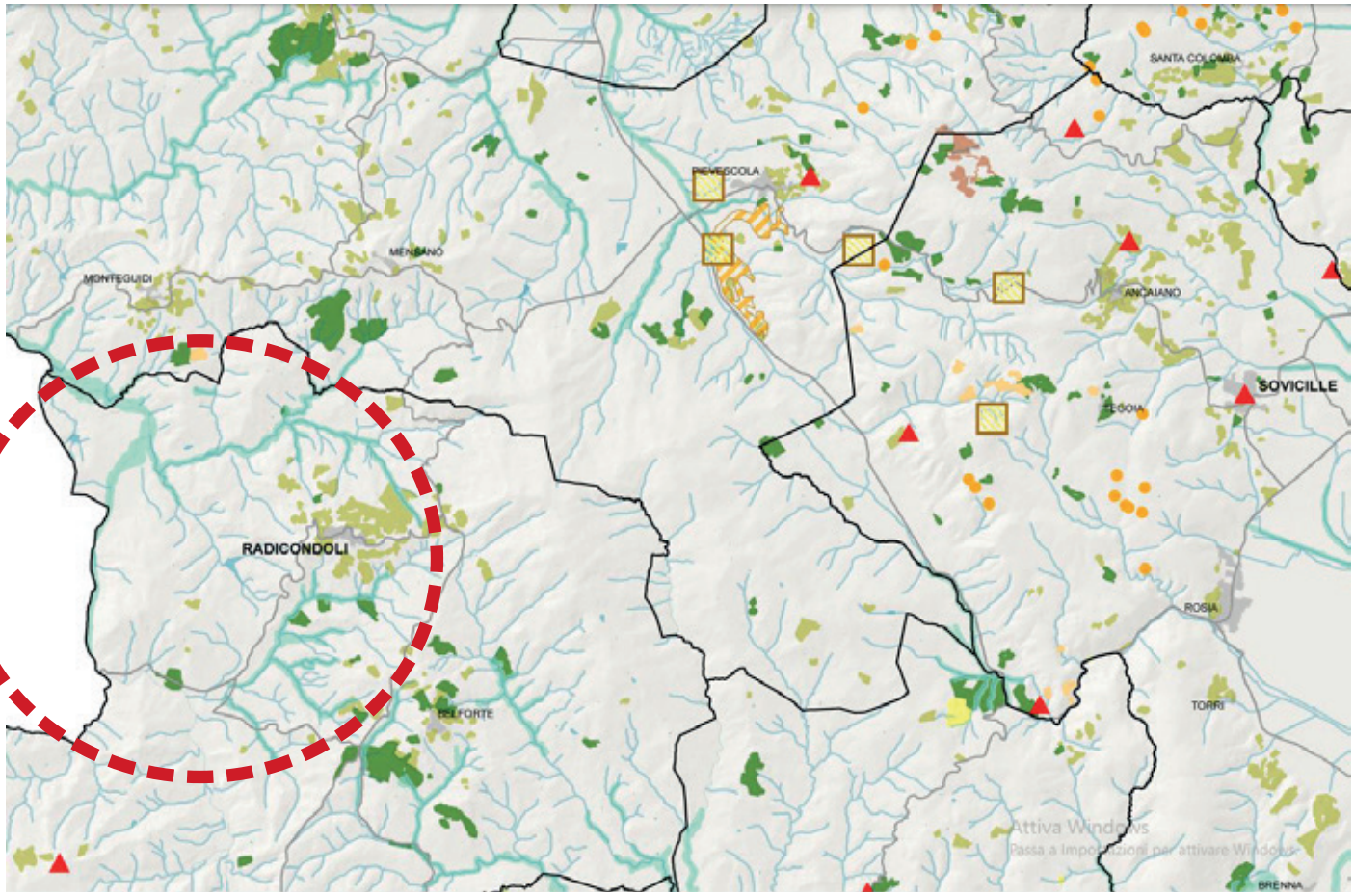
MONTALCINELLO - Altri centri ISTAT



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC PAES IV.3_ BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

BENI PAESAGGISTICI

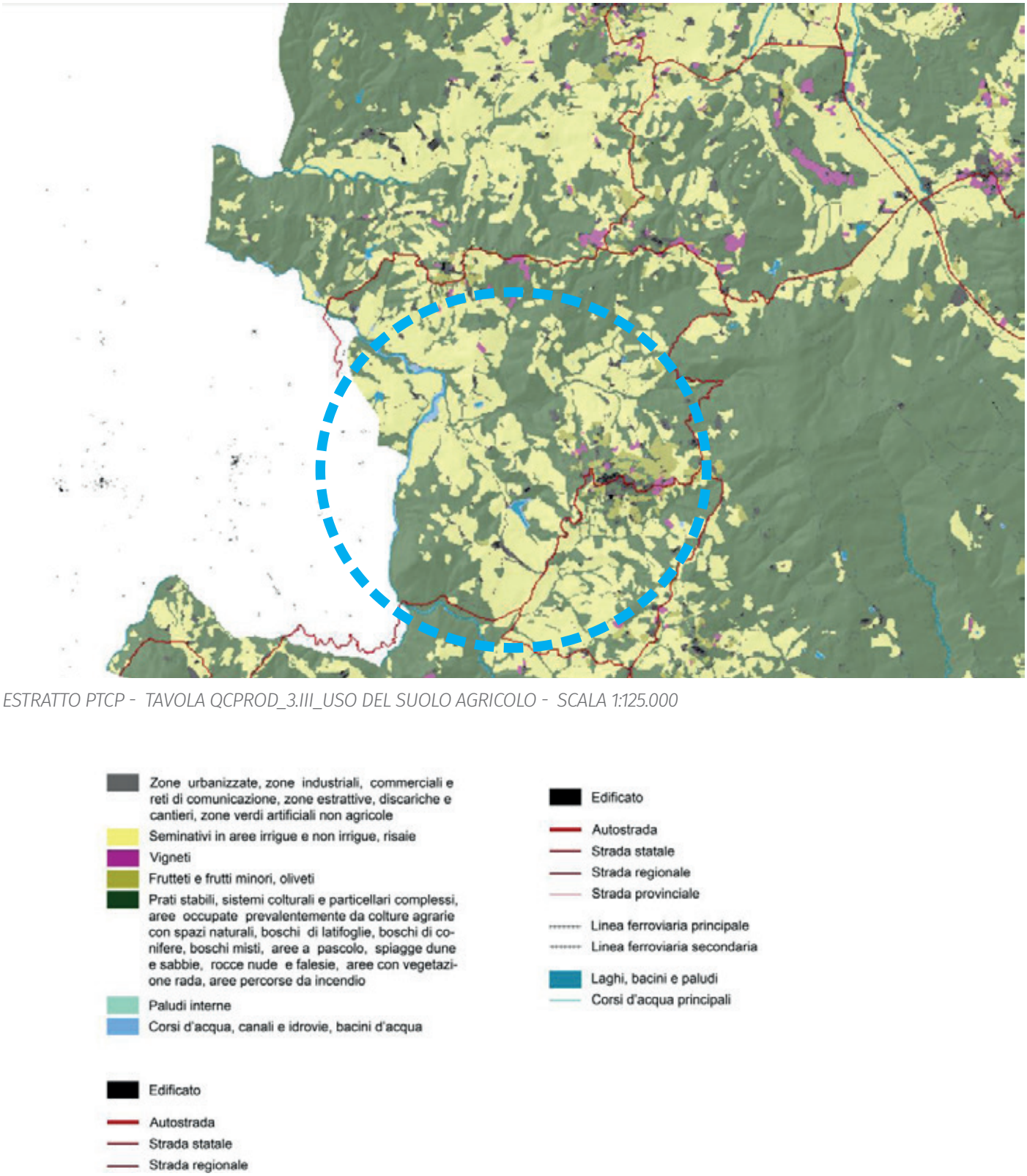
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
  D.Lgs. n°42/2004, art.136 e decreti di notifica
- Laghi e relative fasce di rispetto
  D.Lgs. n°42/2004, art 142 comma b
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma c
- Aree montane
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma d
- Riserve Naturali
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
- Riserve Naturali Statali
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
- Altre aree protette inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
  - EUAP1008 Area naturale protetta di interesse locale Lago di Chiusi
  - EUAP1015 Area naturale protetta di interesse locale Val d'Orcia)
- Territori coperti da foreste e boschi
  D. Lgs. N°42/2004, art. 142 comma g
- Aree di interesse archeologico
  D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma m



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC PAES IV.4_ALTRI BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

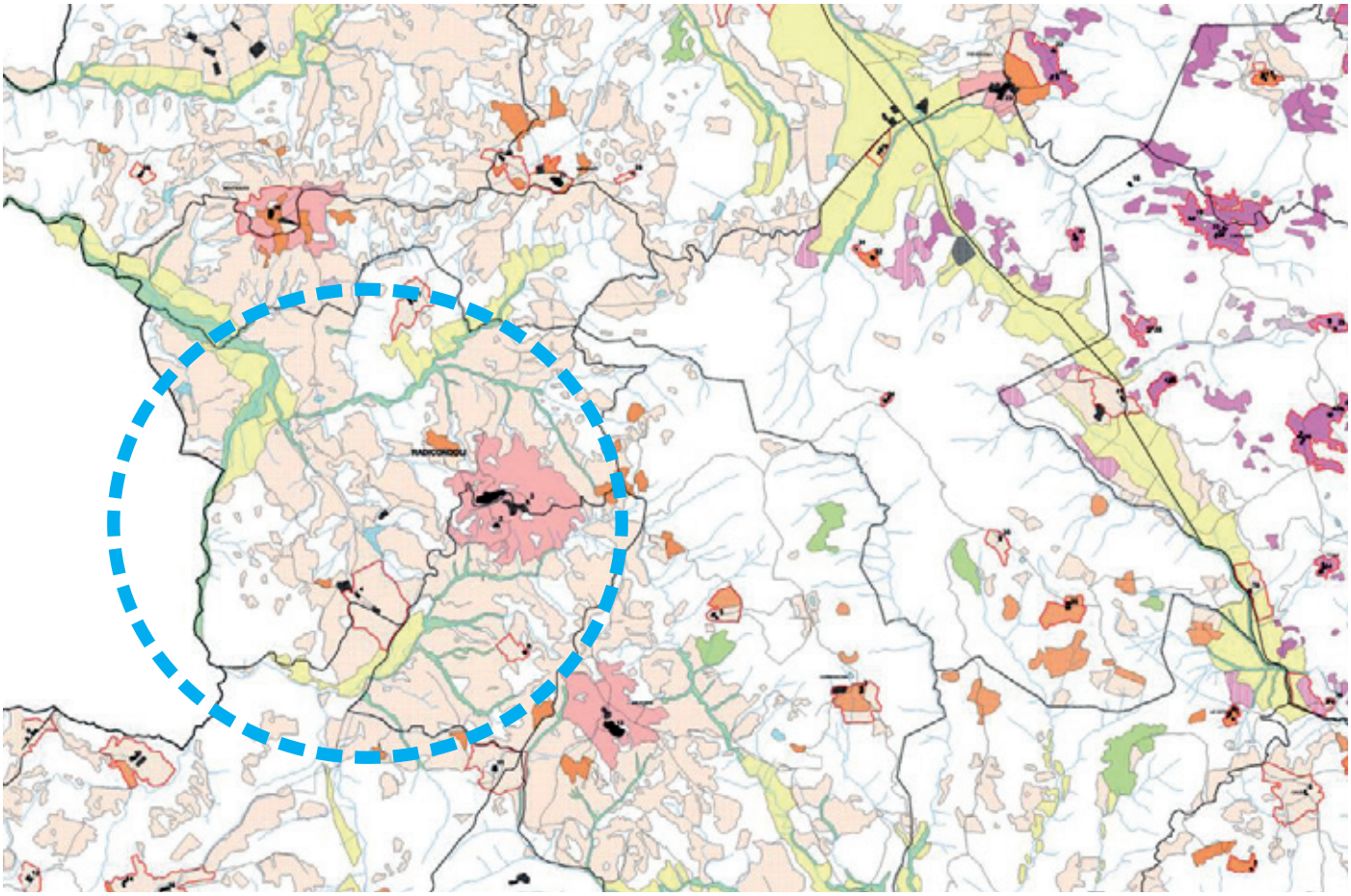
- Macchie boscate
- Oliveti
- Castagneti da frutto
- Formazioni riparie
- Cave
- Geositi
- Pedositi
- Pedositi
- Grotte
- Giardini
- Francigena
- ANPIL - Parco dell'Elsa
- Laghi, bacini e paludi
- Corsi d'acqua principali
- Corsi d'acqua secondari

- Confini comunali

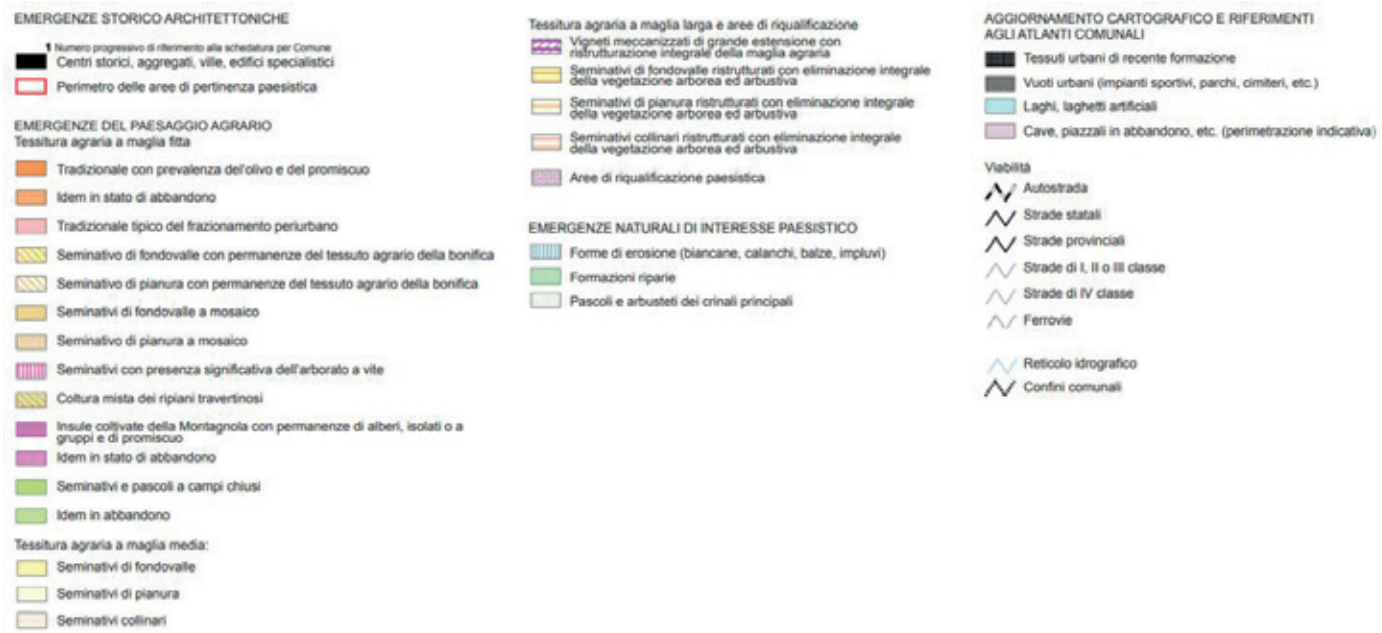


ESTRATTO PTCP - TAVOLA QCPROD_3.III_USO DEL SUOLO AGRICOLO - SCALA 1:125.000

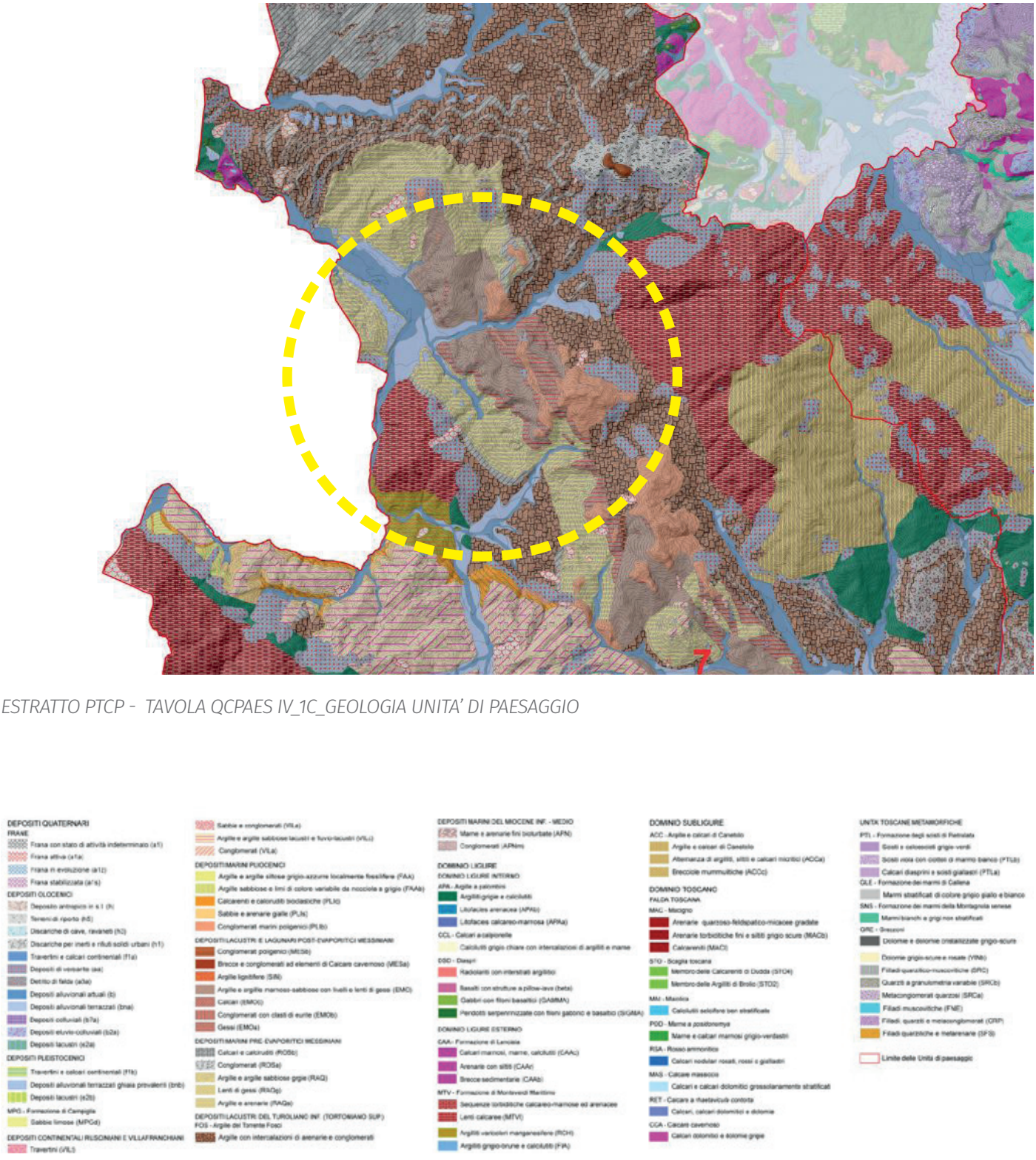
ESTRATTO PTCP - USO DEL SUOLO AGRICOLO - si nota, all'interno dell'area aziendale la presenza di prati stabili e seminativi, rispettivamente in verde olivo e giallo chiaro, oltre che al fuso in grigio (riferibile al complesso villa olli e Podere ciabatta) di zone urbanizzate e industriali. Si nota inoltre la presenza dell' invaso artificiale aziendale, catalogato all'interno della sezione "laghi, bacini e paludi", nonchè la presenza della strada regionale in corrispondenza del corso fluviale del Cecina



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC2000_E03_EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

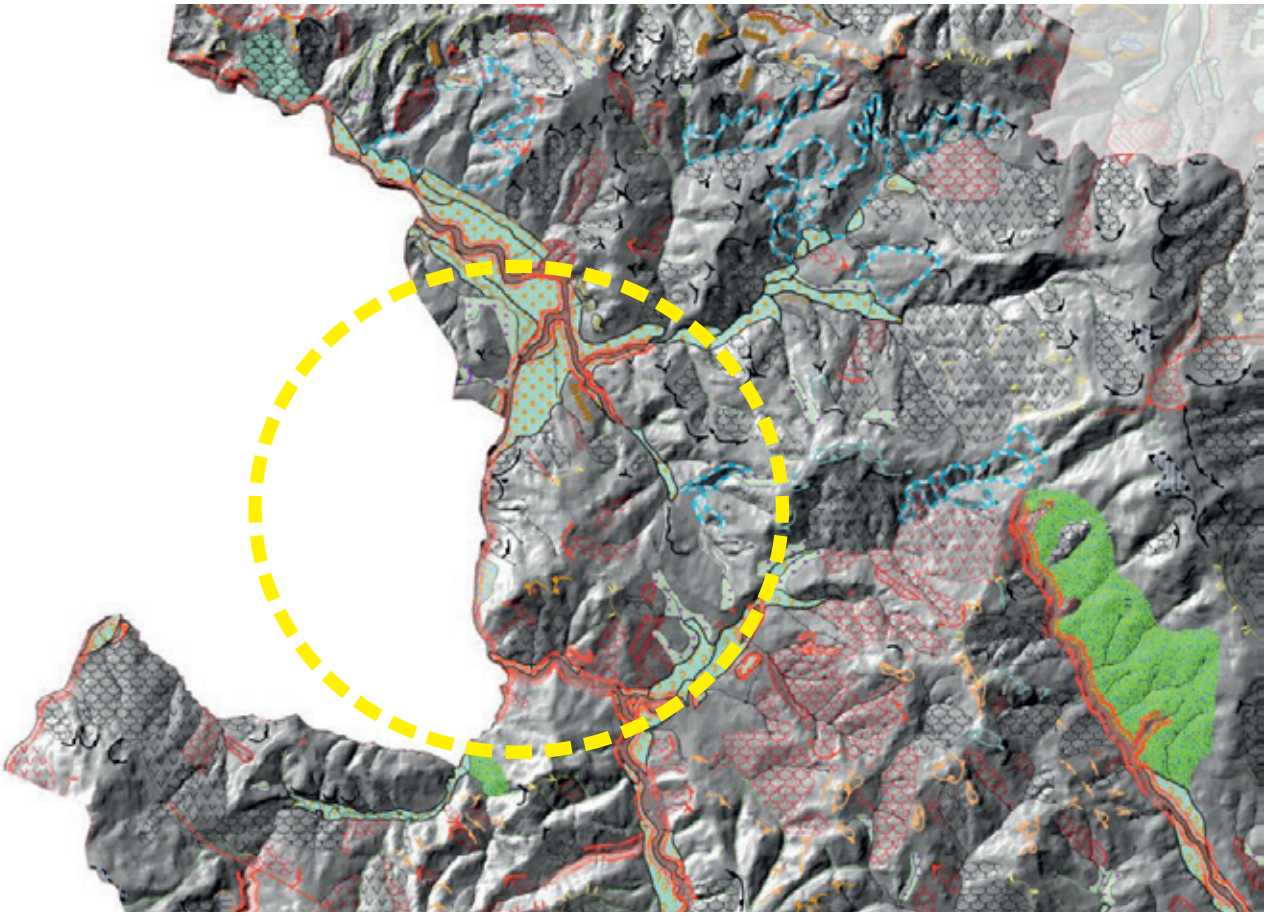


ESTRATTO PTCP - EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO - si nota l'emergenza storico architettonica di villa Olli, il podere ciabatta, all'interno di un sistema agrario collinare perlopiù seminativo misto a pascoli e arbusti dei crinali principali.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QCPAES IV_1C_GEOLOGIA UNITA' DI PAESAGGIO

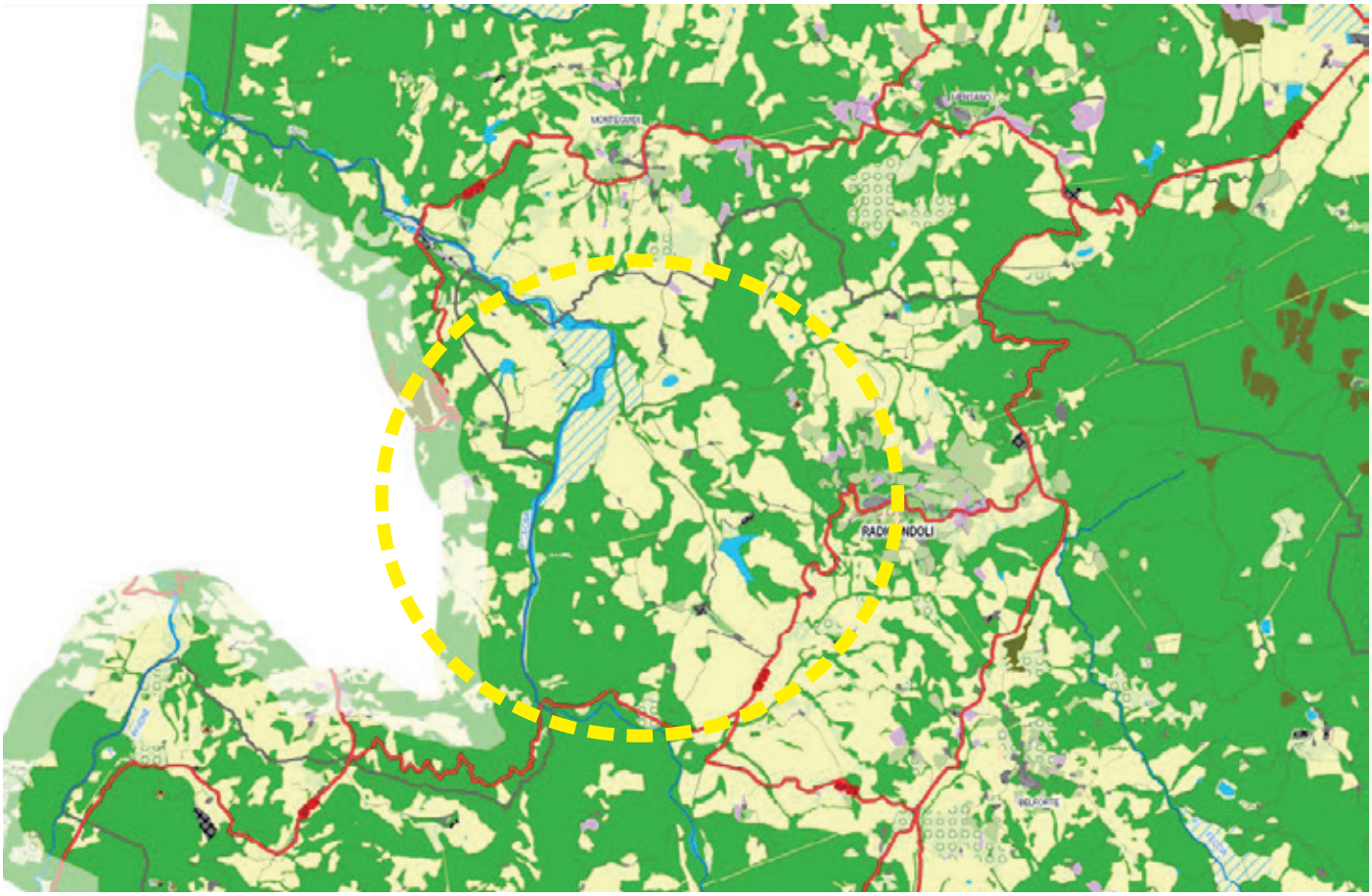
ESTRATTO PTCP - GEOLOGIA UNITA' DI PAESAGGIO - si nota che l'area aziendale, racchiusa dal torrente vetrialle e il fiume Cecina, sia composta da tre tipologie fondamentali di composizione gelogica, ovvero i depositi alluvionali e terrazzati (celeste e blu) al fondo valle in corrispondenza dei corsi d'acqua, argille miste a calcari, sulle porzioni di mezzacosta e depositi quaternari franosi in corrispondenza delle zone di crinale.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QCPAES IV_2C_GEOMORFOLOGIA UNITA' DI PAESAGGIO



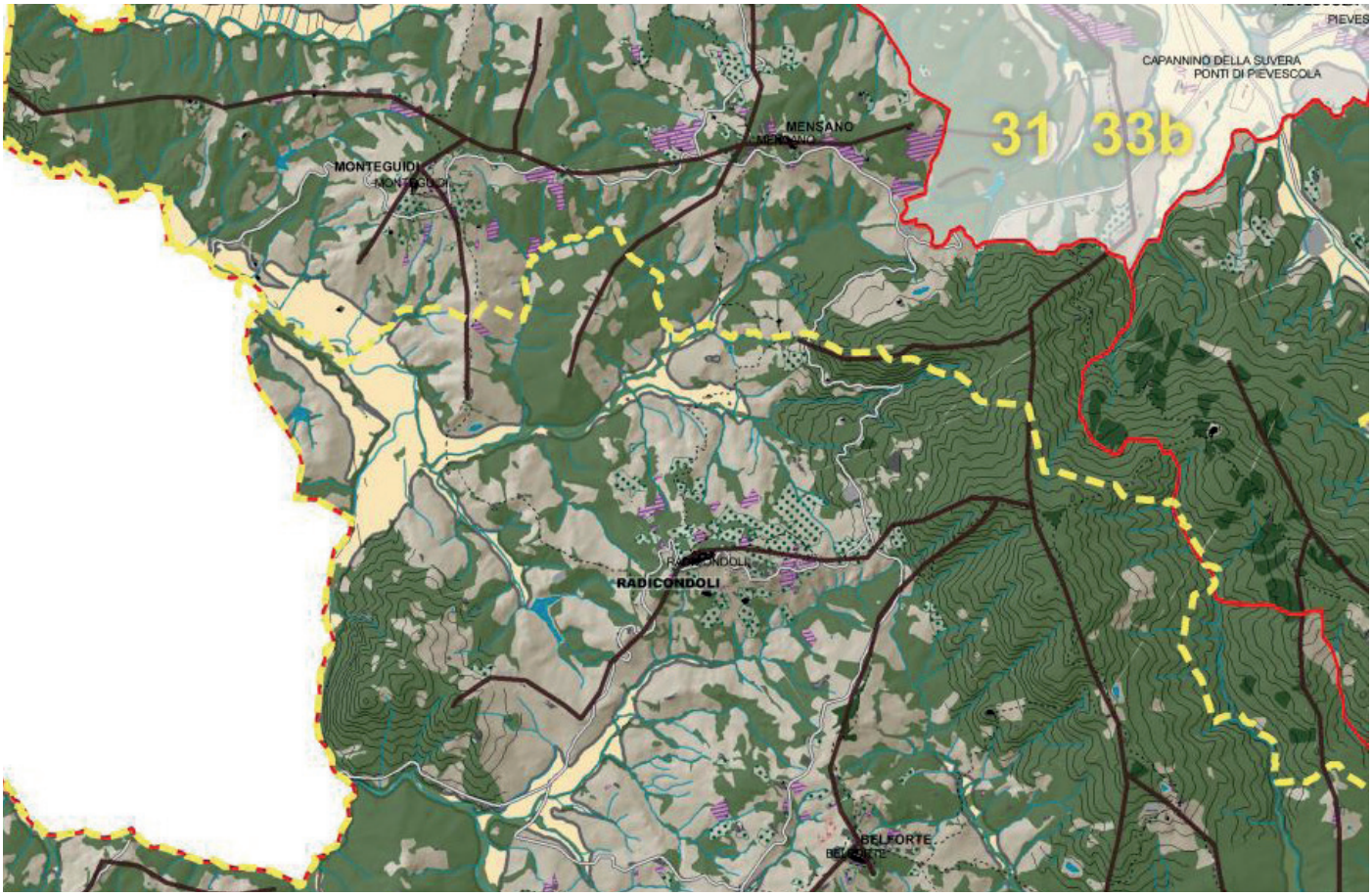
ESTRATTO PTCP - GEOMORFOLOGIA UNITA' DI PAESAGGIO - si nota che l'area aziendale, è fondamentalmente vulnerabile, da un punto di vista geomorfologico principèalmente sulle zone di crinale, con frane attive anche a mezza costa, ma anche nelle aree afondo valle in corrispondenza dei corsi d'acqua, dove si notano aree soggette a ruscellamento attive.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA B1.SUO 02 _CIRCONDARIO DELLA VAL D'ELSA - USO DEL SUOLO



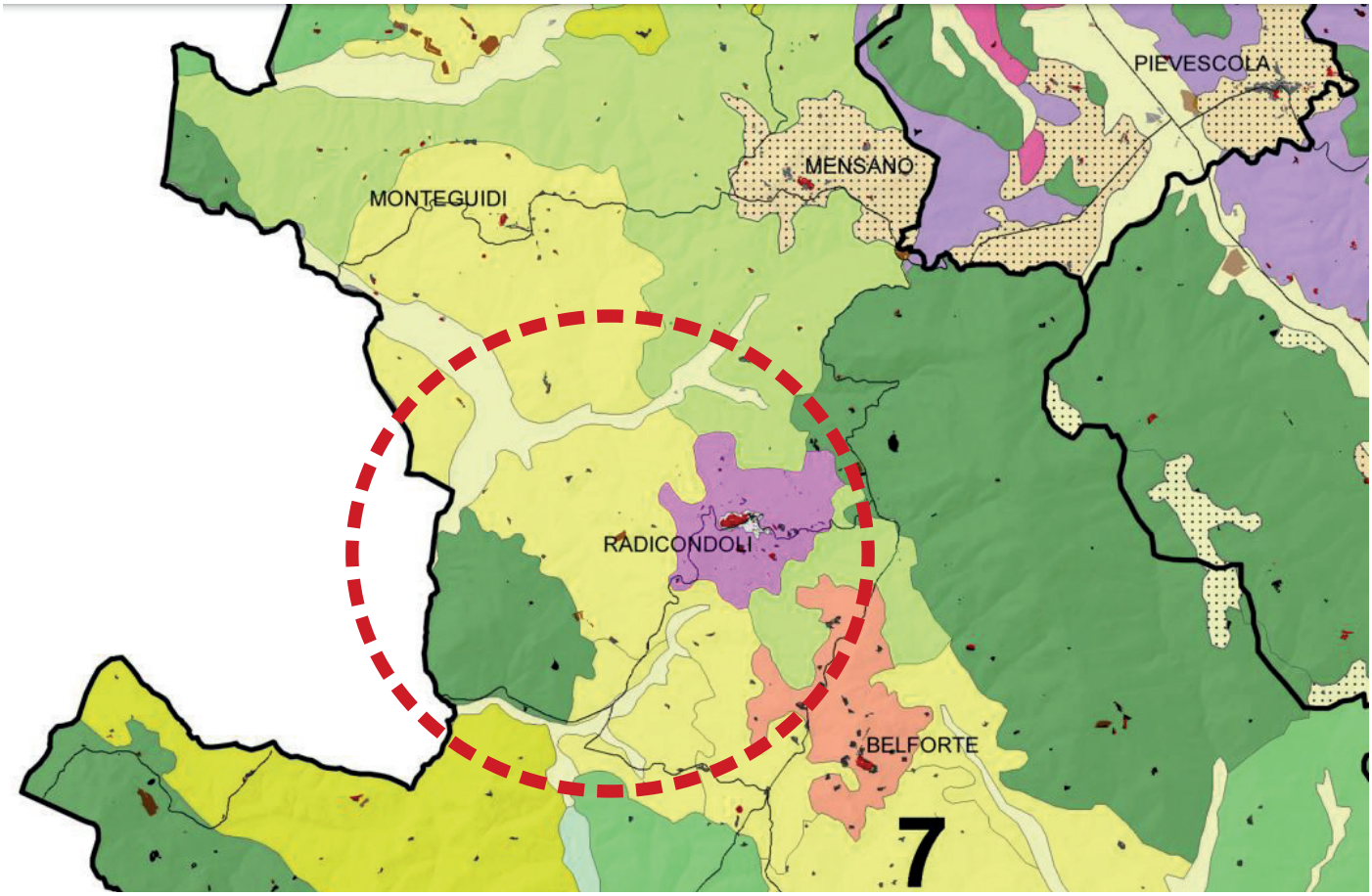
ESTRATTO PTCP - GCIRCONDARIO DELLA VAL D'ELSA - USO DEL SUOLO - si nota che l'area aziendale, è fondamentalmente composta da aree seminative non irrigue, nelle porzioni di mezzacosta, e seminativi irrigui nelle zone di valle e fondo valle, il verde indica lapresenza di boschi di latifoglie.



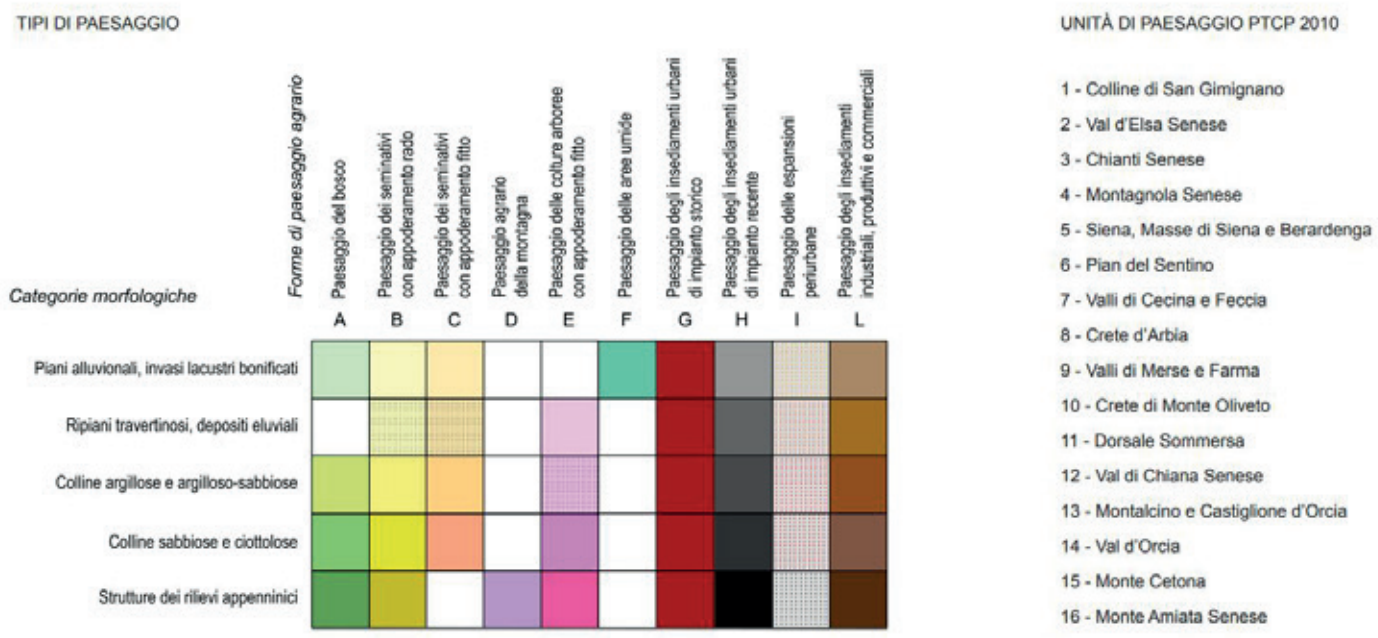
ESTRATTO PTCP - TAVOLA ST.PAE IV_3C _UNITA' DI PAESAGGIO - STRUTTURA DEL PAESAGGIO



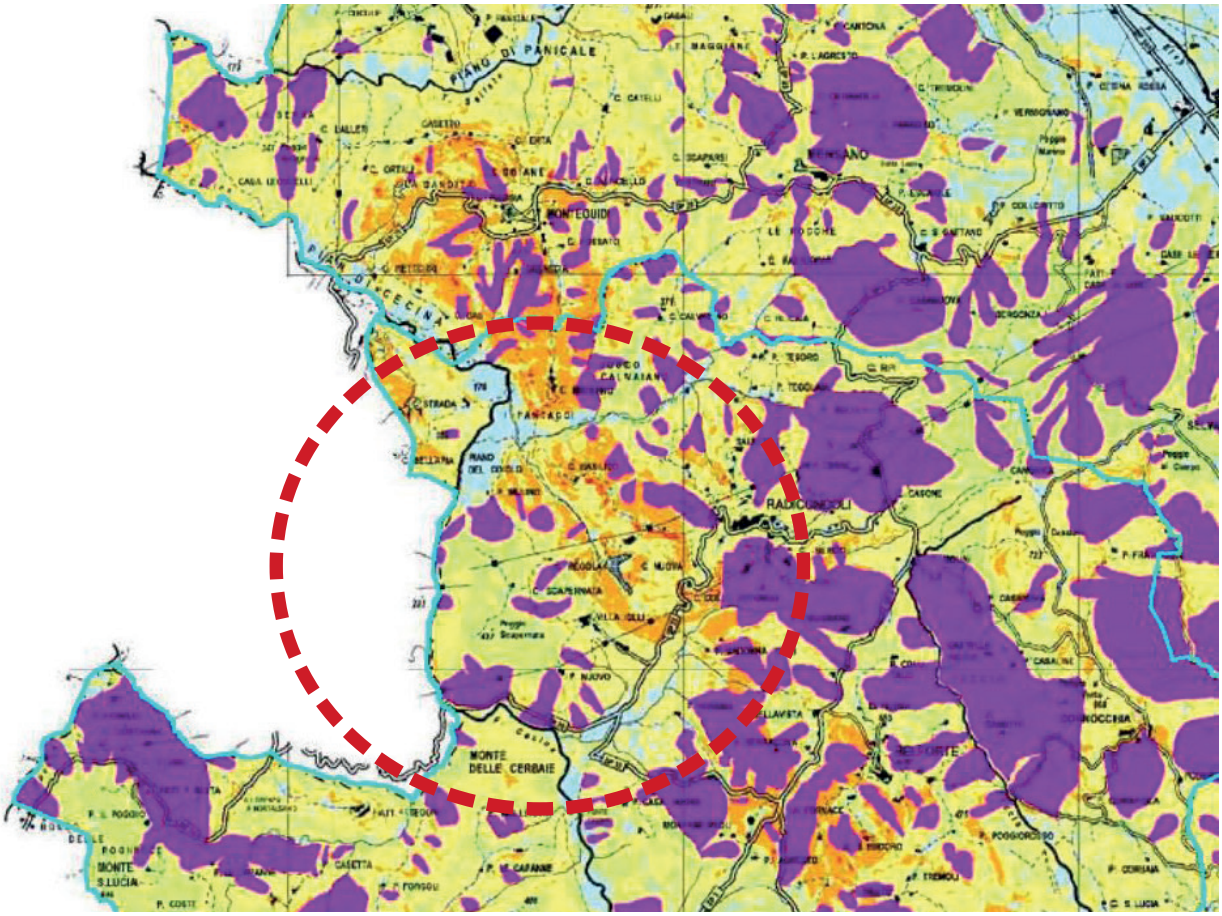
ESTRATTO PTCP - UNITA' DI PAESAGGIO - STRUTTURA DI PAESAGGIO - si notano le componenti fondamentali del paesaggio sono, boschi di latifoglie, piani alluvionali e i rilievi morfologicamente definiti come quello della Cerbaia e Scapernata. in generale possiamo sintetizzare tre tipi di paesaggio fondamentali, ovvero quello delle colline argillose, con coltivazioni preponderanti a seminativo non irriguo e appoderamento rado, quallo delle colline sabbiose e ciottolose, dove la componente boschiva è predominante e quello dei fondovalle alluvionali disegnati dal fiume Cecina e dai torrenti minori.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA ST PAES IV.1 - UNITA' DI PAESAGGIO



ESTRATTO PTCP - UNITA' DI PAESAGGIO



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC IG 3 - CARTA DELLA STABILITÀ DEI VERSANTI

Limite amministrativo Comune

CLASSI DI INSTABILITA'

- Instabilità massima
- Instabilità forte
- Instabilità media
- Instabilità limitata
- Situazione stabile
- Non classificabile
- Frana

ESTRATTO PTCP - CARTA STABILITÀ DEI VERSANTI - si nota che il compendio aziendale è caratterizzato da diverse zone con frane attive e instabilità forte (colori viola e arancione) principalmente sui versanti a mezza costa con clivometria accentuata. Per quanto riguarda invece le zone di valle e fondo valle si notano classi di instabilità basse come la stabile o non classificabile.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC IG 3 - CARTA DELLA STABILITÀ DEI VERSANTI

Limite amministrativo Comune

Classe e Grado di Permeabilità

1 - Molto Elevato

2a - Elevato

2b - Buono

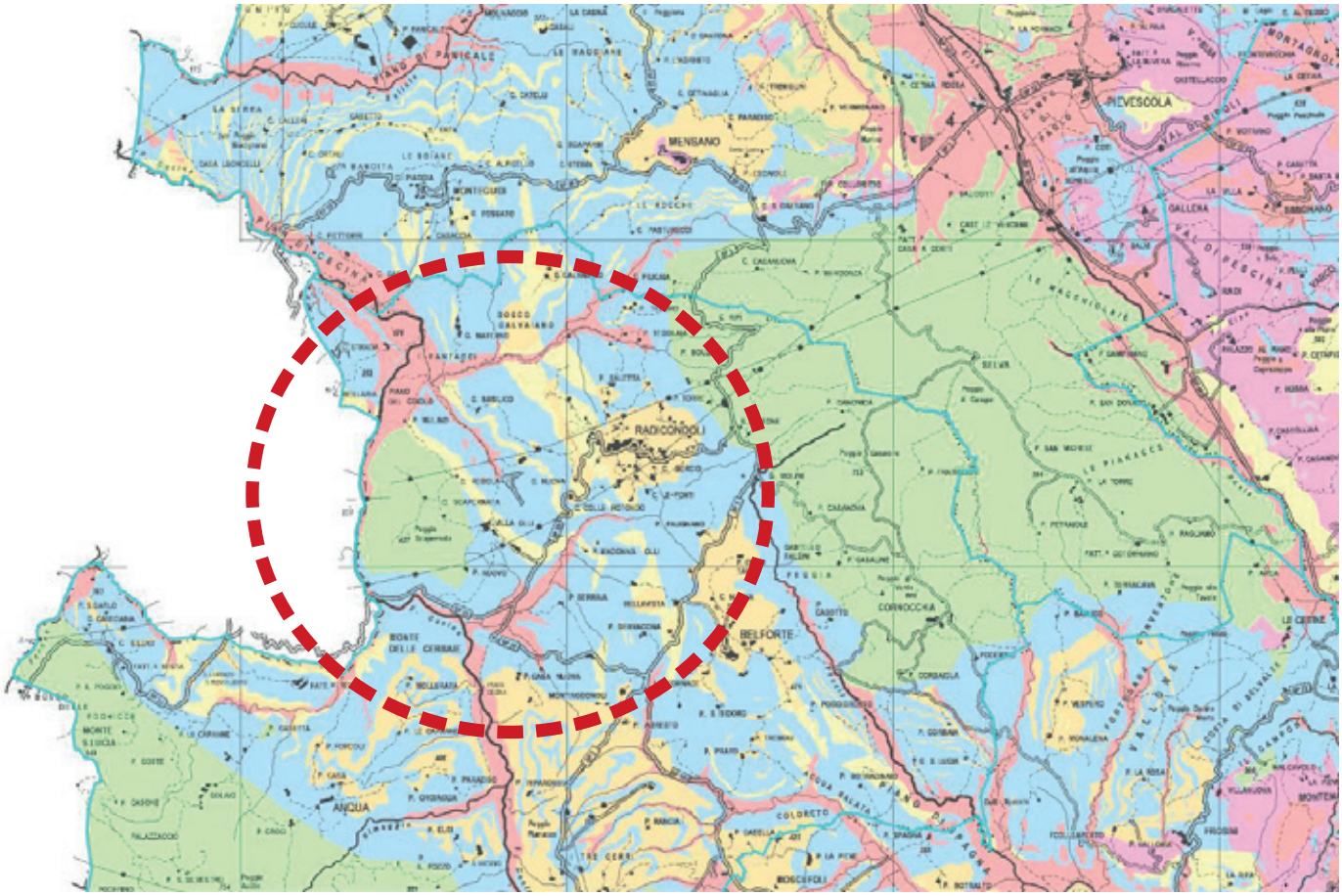
3a - Medio

3b - Basso

4 - Molto Basso

N.C. - Non Classificabile

ESTRATTO PTCP - CARTA PERMEABILITÀ DEI SUOLI - si nota che il compendio aziendale è caratterizzato da diverse zone con permeabilità dei suoli dal medio a molto bassa, soprattutto nelle zone di mezza costa e fondo valle, per quanto riguarda invece la porzione del monte scapernata si nota un grado di permeabilità basso (colore verde chiaro) mentre la valle del Cecina nella porzione a nord e a sud del compendio della prioprietà risulta con permeabilità elevata (colore rosso).



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC IG 3 - CARTA DELLA STABILITÀ DEI VERSANTI

Limite amministrativo Comune

Classe e Grado di Permeabilità

1 - Molto Elevato

2a - Elevato

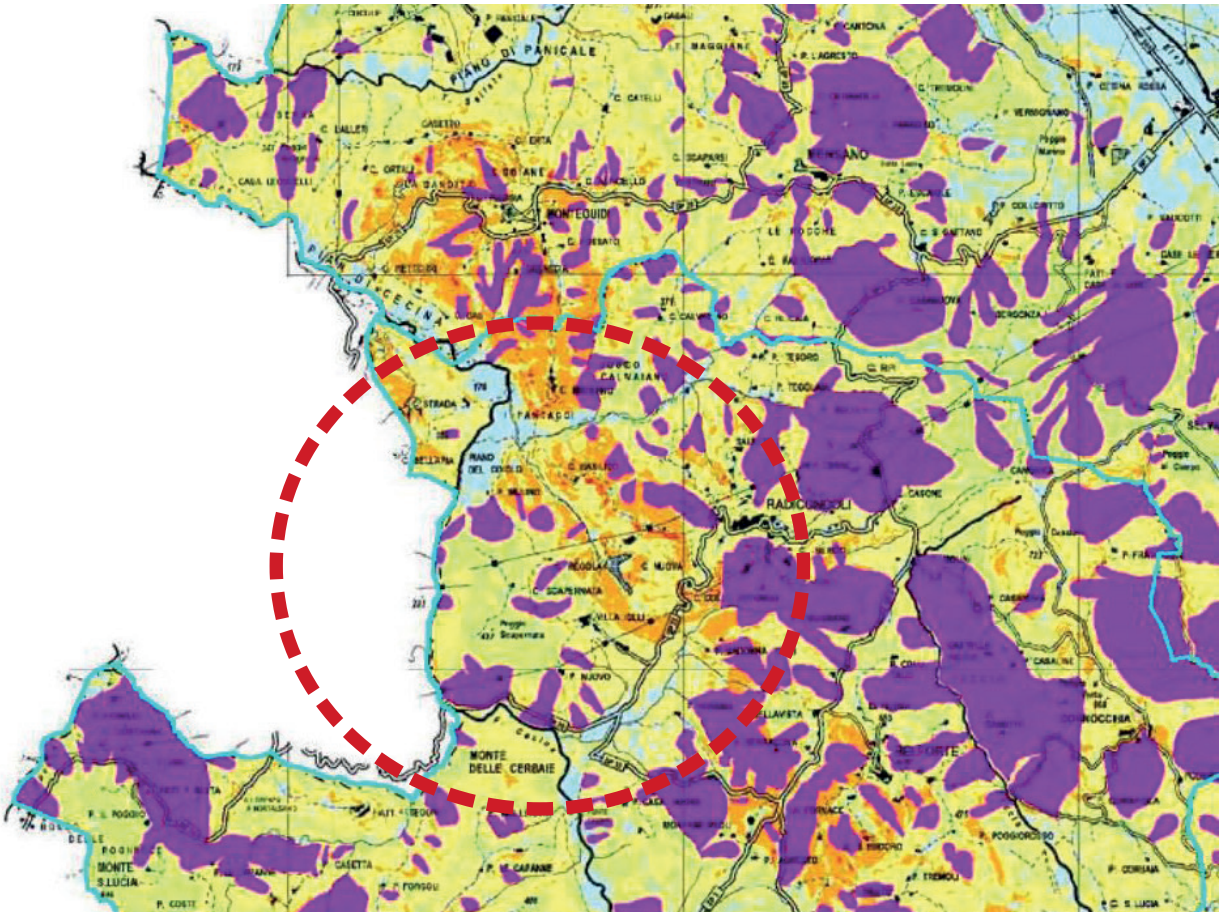
2b - Buono

3a - Medio

3b - Basso

4 - Molto Basso

N.C. - Non Classificabile



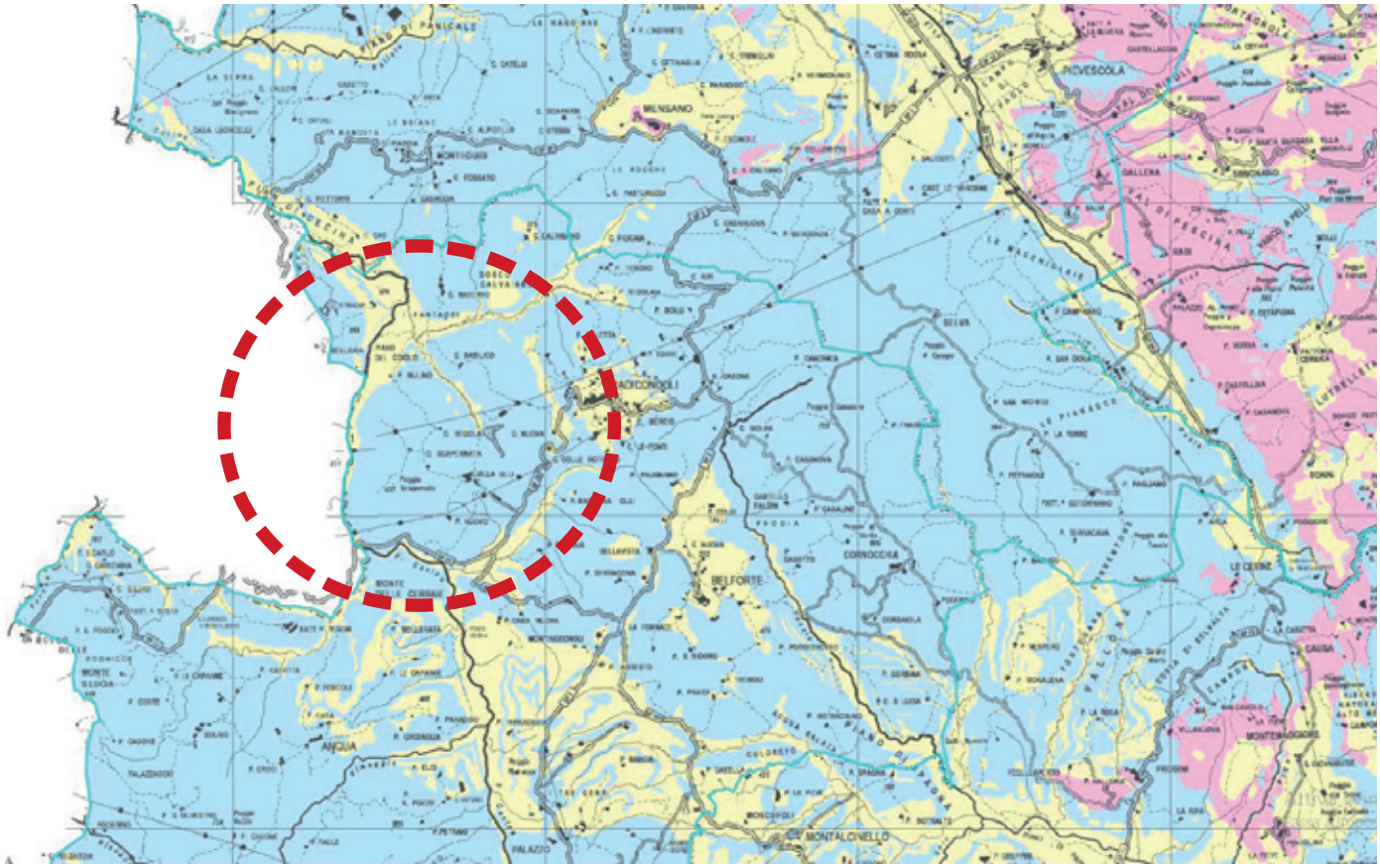
ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC IG 3 - CARTA DELLA STABILITÀ DEI VERSANTI

Limite amministrativo Comune

CLASSI DI INSTABILITA'

- Instabilità massima
- Instabilità forte
- Instabilità media
- Instabilità limitata
- Situazione stabile
- Non classificabile
- Frana

ESTRATTO PTCP - CARTA STABILITÀ DEI VERSANTI - si nota che il compendio aziendale è caratterizzato da diverse zone con frane attive e instabilità forte (colori viola e arancione) principalmente sui versanti a mezza costa con clivometria accentuata. Per quanto riguarda invece le zone di valle e fondo valle si notano classi di instabilità basse come la stabile o non classificabile.



ESTRATTO PTCP - TAVOLA ST IG 1 - SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI

Limite amministrativo di Comune

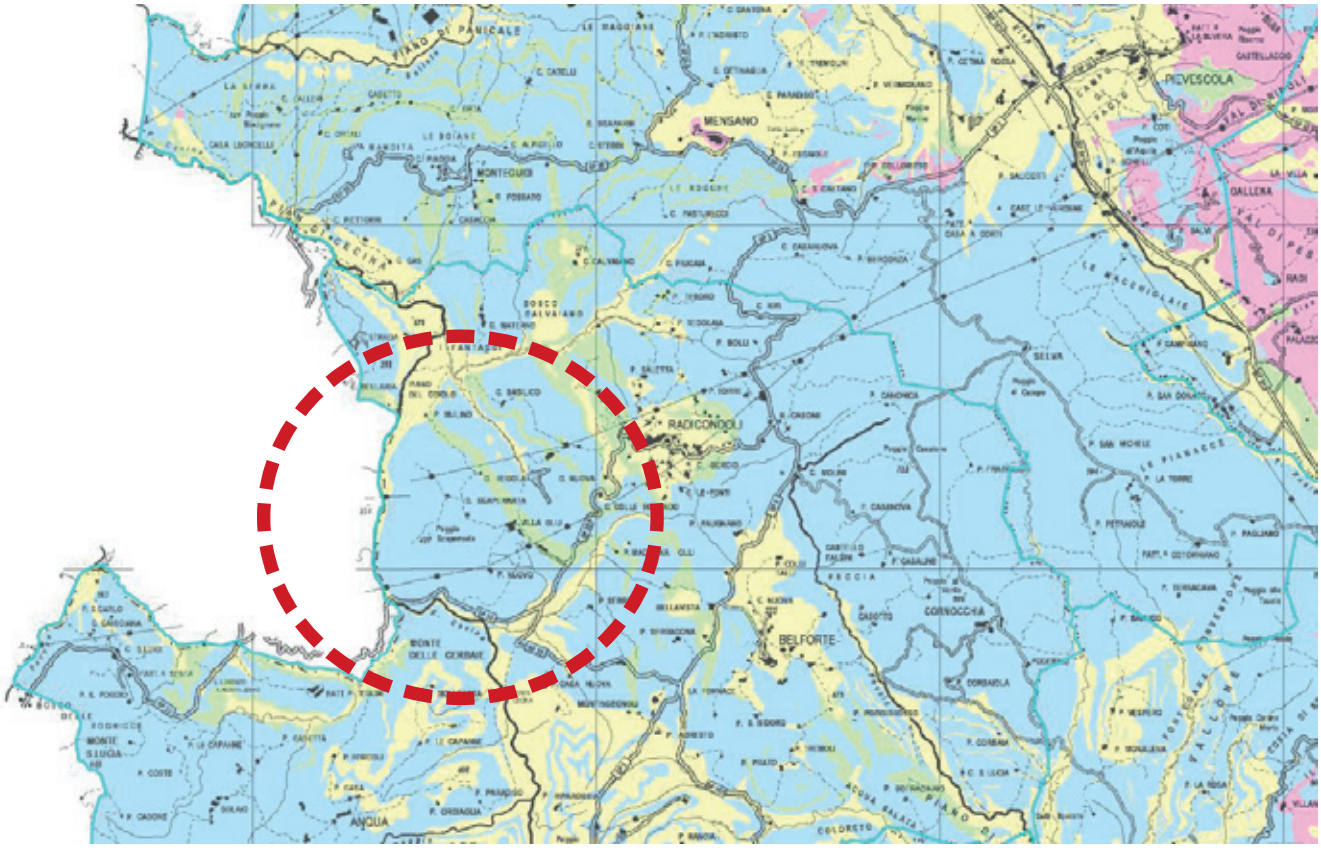
Classe e Grado di Sensibilità

1 - Vincolo Elevato

2 - Vincolo Medio

3 - Nessun Vincolo

N.C. - Non Classificabile



ESTRATTO PTCP - TAVOLA QC IG 9 - CARTA DELLA VULNERABILITÀ INTRINSECA

Limite amministrativo Comune

Classe e Grado di Permeabilità

1 - Molto Elevato

2a - Elevato

2b - Buono

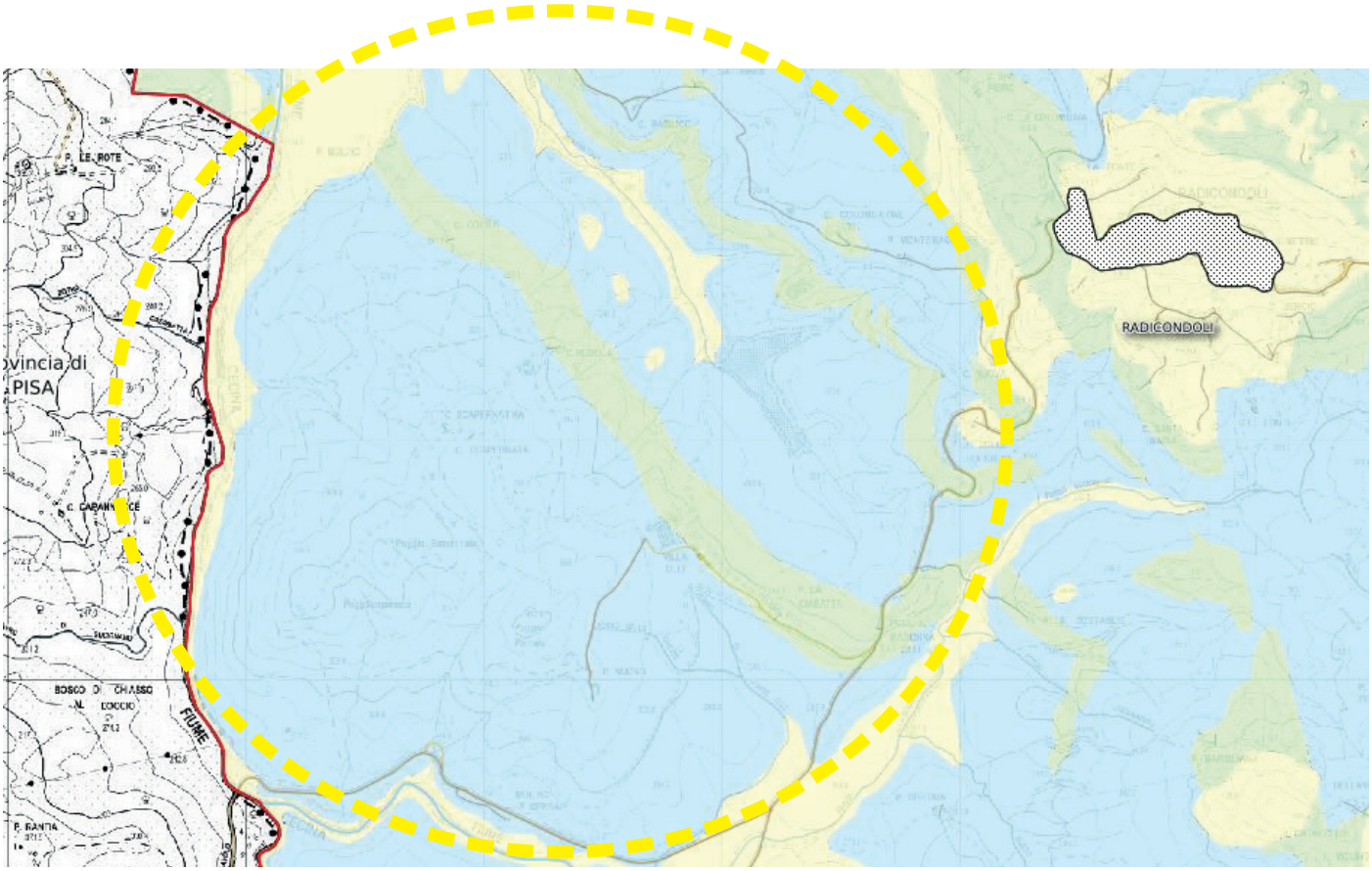
3a - Medio

3b - Basso

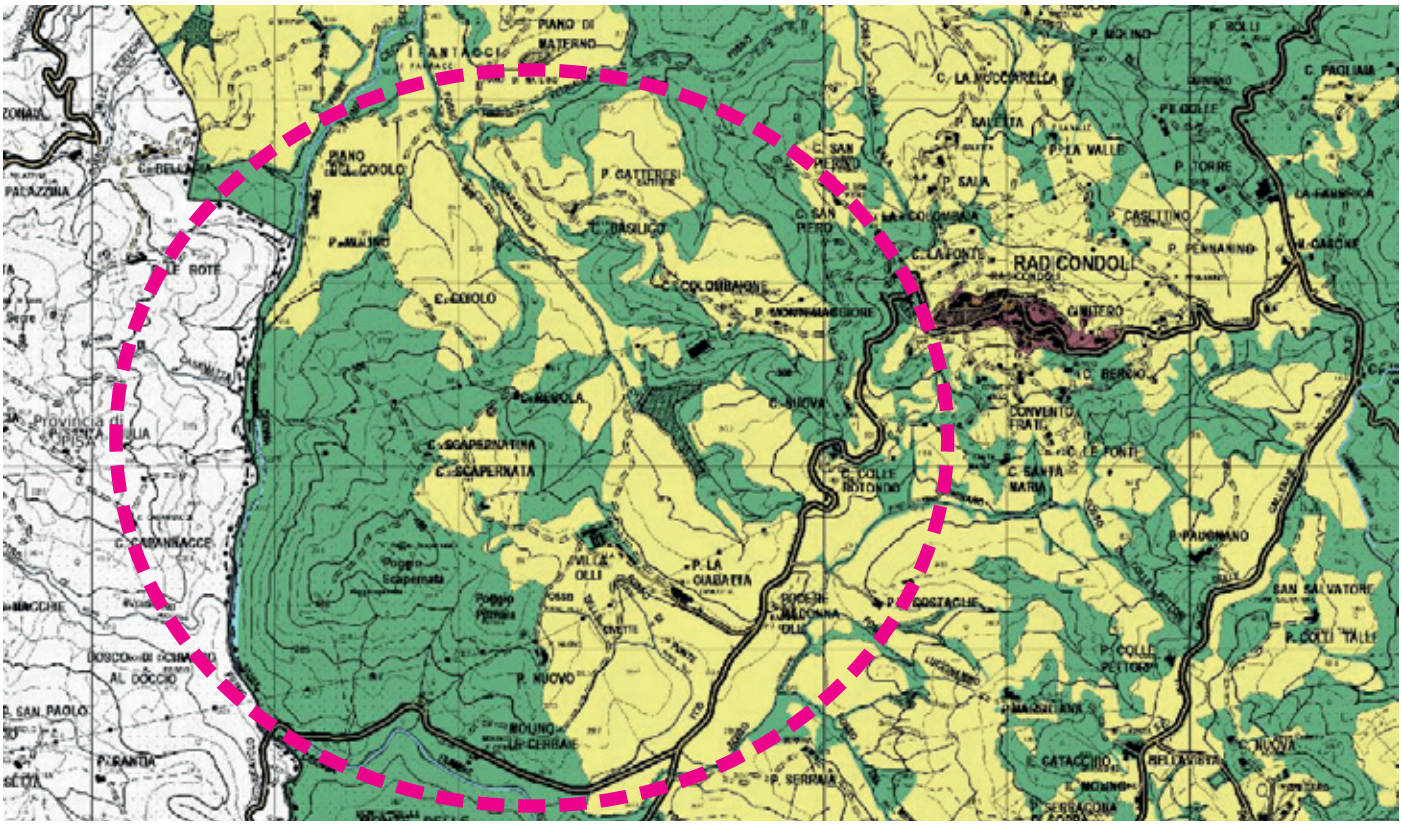
4 - Molto Basso

N.C. - Non Classificabile

ESTRATTO PTCP - CARTA DELLA VULNERABILITÀ INTRINSECA- si nota che il compendio aziendale è caratterizzato perlopiù dal colore azzurro ovvero con vulnerabilità molto bassa, le zone di crinale invece hanno una vulnerabilità bassa (colore verde chiaro), mentre per le porzioni a fondovalle la vulnerabilità diventa media (colore giallo chiaro).



ESTRATTO PTCP - CARTA DELLE VULNERABILITA' INTEGRATE - si nota la preponderanza del colore azzurro (rischio basso) e le porzioni in giallo chiaro (rischio medio alto), relativo alle zone di compluvio e fondo valle del fiume Cecina e del torrente vetrialla interne alla proprietà e quelle in verde (rischio medio basso) relative alle due fascie di crinale.



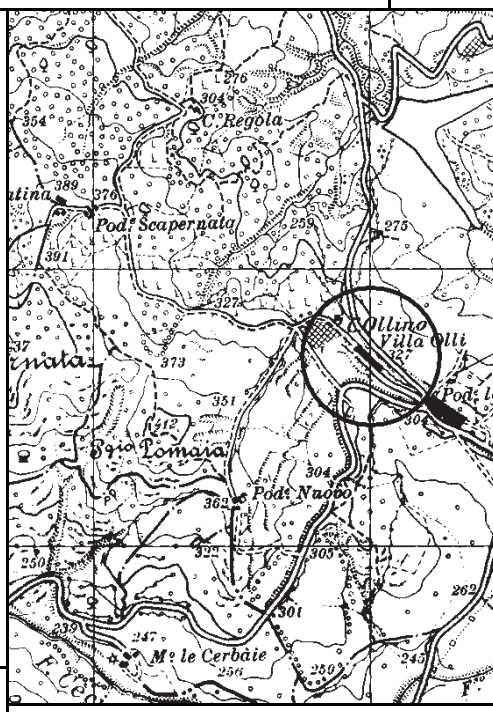
ESTRATTO PTCP - USO DEL SUOLO 2002/2005/2007 - si nota il dualismo delle porzioni boscate (verde scuro) ed i seminativi (colore giallo).

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
SCHEDATURA A CURA DI : arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

1 - REPETTI

VILLA OLLI – Non citato



ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M.

2 - OGGETTO

Villa..... ☑ Castello..... ☐ Altro.....
Aggregato di fattoria..... ☐ Chiesa..... ☐ Fattoria..... ☑

Eventuali preesistenze:

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

Caratteri del sito

Pianura	☐	Terrazzo di mezza costa	☐
Fondovalle largo	☐	Crinale	☑
Fondovalle stretto	☐	Cacumine	☐
Lingua tra due fiumi	☐	Conoide	☐
Pedecollinare	☐	Promontorio	☐
Pendio di mezza costa ripido	☐		
Pendio di mezza costa dolce	☐		

Quota altimetrica..... 327

Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale

Radicondoli

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Villa	☑
Cappella	☑
Limonaia	☐
Scuderia	☐
Fontana	☐
Grotta	☐
Ninfeo	☐
Peschiera	☐
Piscina	☐
Pozzo	☐
Serra	☐
Voliera	☐

TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI

Giardino formale	☑
Prato	☑
Pomario	☐

Orto	☑
Specchio d'acqua	☐
Viale alberato	☐
Roccolo	☐
Barco	☐

ELEMENTI DI ARREDO

Muro di cinta	☑
Cancellata	☐
Gazebo	☐
Nicchia	☐
Pergola	☐
Statue	☐
Terrecotte	☐

SPECIE ARBOREE EMERGENTI

5 - CONDIZIONI D'USO

Residenza privata unitaria	☑
Residenza frazionata	☐
Agriturismo	☐

Altro.....

6 - STATO DI CONSERVAZIONE

	BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO
Edifici	☐	☑	☐	☐
Spazi aperti	☐	☑	☐	☐
Vegetazione	☐	☑	☐	☐

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO

Integro ☐ Leggermente alterato ☑ Alterato ☐ Gravemente alterato ☐



COD_BSA 9052025004 VOLO 1

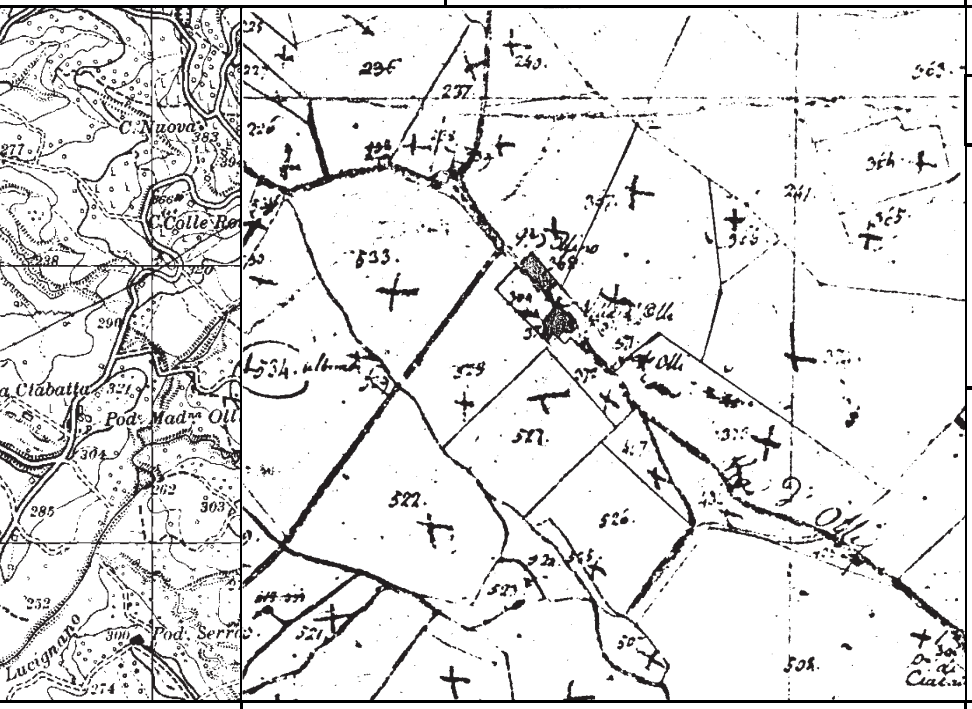
ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA

TOPONIMO: **Villa Olli**

COMUNE: **Radicondoli**

SCHEDA **004** **V**



scala: 1/25.000

CATASTO LORENESE: Sez.: f..:



1977-78 scala: 1/ 10000 TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

RIF.SCHEDE:

RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI

- Prg / zona "A" ☐
- Ex L. 1497/39 ☐
- Ex DCR 296/88 ☐
- Ex L. 1089/39 ☐
- Archeologico ☐

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO

- Medio ☐
- Buono ☑
- Eccezionale ☐

VALORE PAESISTICO

- Medio ☐
- Buono ☑
- Eccezionale ☐

I.G.M. Q..:

FONTI

Rationes Decimarum 1295 - 1304:

- Pieve ☐
- Chiesa suffraganea ☐

Altro.....

Repetti 1833:

- Parrocchia ☐

Titolo

Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Repertorio":

CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE

Popolazione
- 1883
- 1951
- 1991

Censimento 1991
- n° famiglie
- n° abitazioni
- n° abitazioni non occupate

NOTE

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

All'interno della disciplina del PTCP, così come riportato all'art 5 , si procede alla verifica degli elementi del piano organizzati per sistemi funzionali:

così come descritto nell' art. 8 della Disciplina del PTCP di Siena, il presente piano tende a riconoscere e consolidare i seguenti elementi:

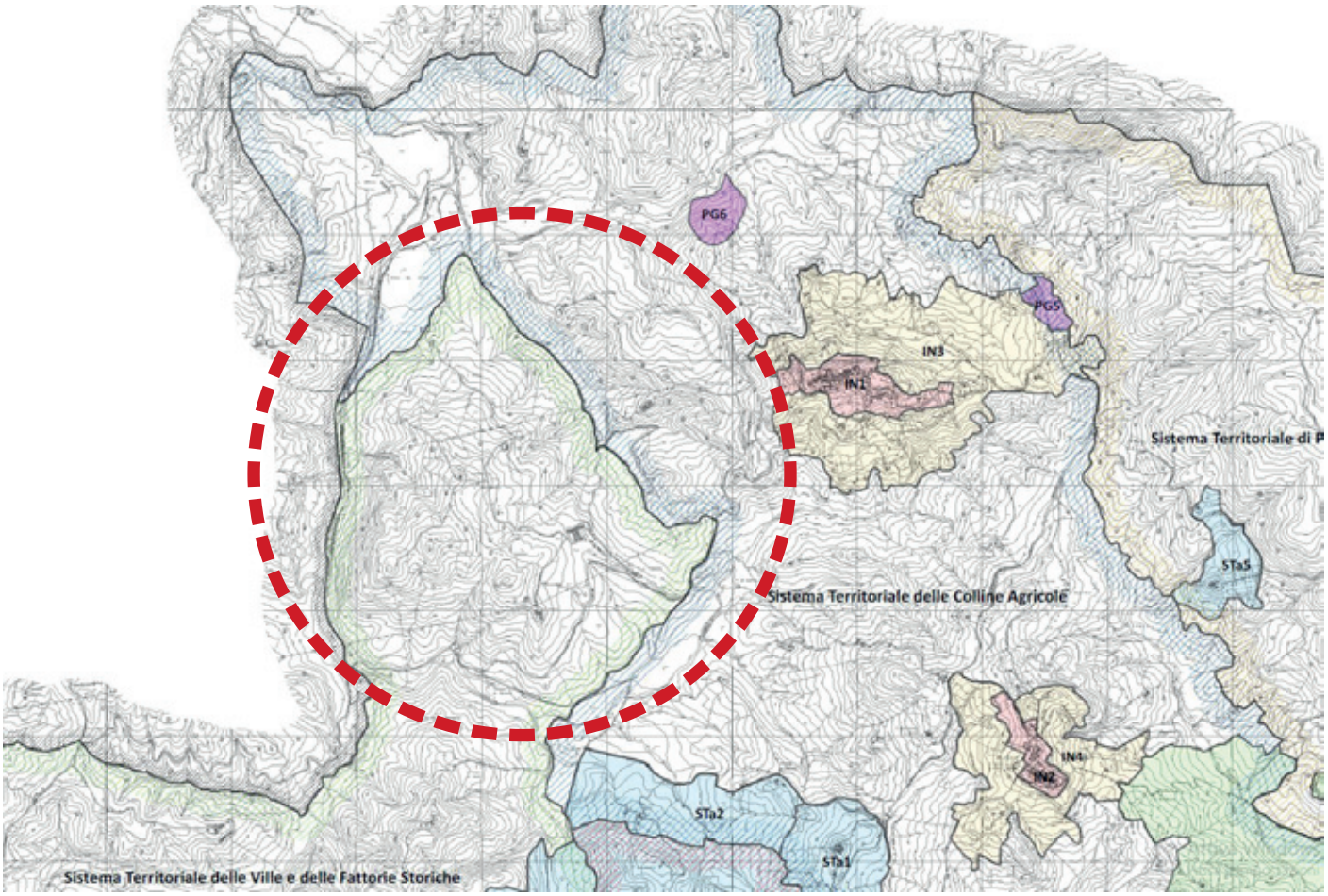
- il sistema insediativo storicamente consolidato, attraverso la lettura dei singoli complessi edilizi;
- la tessitura agraria secondo le sue forme significative,
- il mantenimento e la qualificazione attraverso piccoli interventi di sistemazione degli elementi della viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree di rilievo;
- i varchi e le visuali principali rimangono invariate poichè il presente piano non contempla la realizzazione di alcuna opera.

Per quanto riguarda invece le invarianti strutturali, così come definite nell' art. 9, la proprietà risulta caratterizzata dalla viabilità storica dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine e di impianto e rintracciabile sul territorio, tali tracciati non subiranno alcuna modifica poichè il presente piano ha il solo obiettivo dello scorporo.

Così come descritto nell art. 10 Il PTCP assume la sostenibilità ambientale quale componente condivisa dei progetti di sviluppo sociale, economico, del mantenimento e della riproduzione delle risorse ambientali, della funzionalità territoriale e della qualità paesistica.

Si procede a descrivere gli accorgimenti adottati per le singole risorse:

ACQUA (10.1) :
Il presente PMMA non prevede sistemazioni e recuperi edilizi ed ambientali pertanto la risorsa acqua non risulta intaccata.
ARIA (10.2)
Il presente piano non ha una relazione specifica con qualche misura che possa peggiorare la qualità dell'aria .
ENERGIA (10.3)
Il presente piano di scorporo non pregvede opere che vadano in contrasto con la salvaguardia del consumo di energia.
RIFIUTI (10.4)
Il presente piano non ha una relazione specifica con la produzione di rifiuti.
BIODIVERSITA' (10.5)
Il pesente piano non prevede opere di sistemazione ambientali e nuove messe a dimora agricole che vadano ad intaccare la biodiversità esistente..
SUOLO (10.6)
Il presente piano non contempla l'aumento di superfici impermiabili, poichè non prevede nessun tipo di opere fisiche bensì solo lo scorporo amministrativo.



ESTRATTO RUC - STRUTTURA TERRITORIALE - il compendio aziendale è compreso in due sistemi territoriali distinti, ovvero quello delle colline agricole (porzione a nord) e quello delle ville e fattorie storiche (Sud ovest)

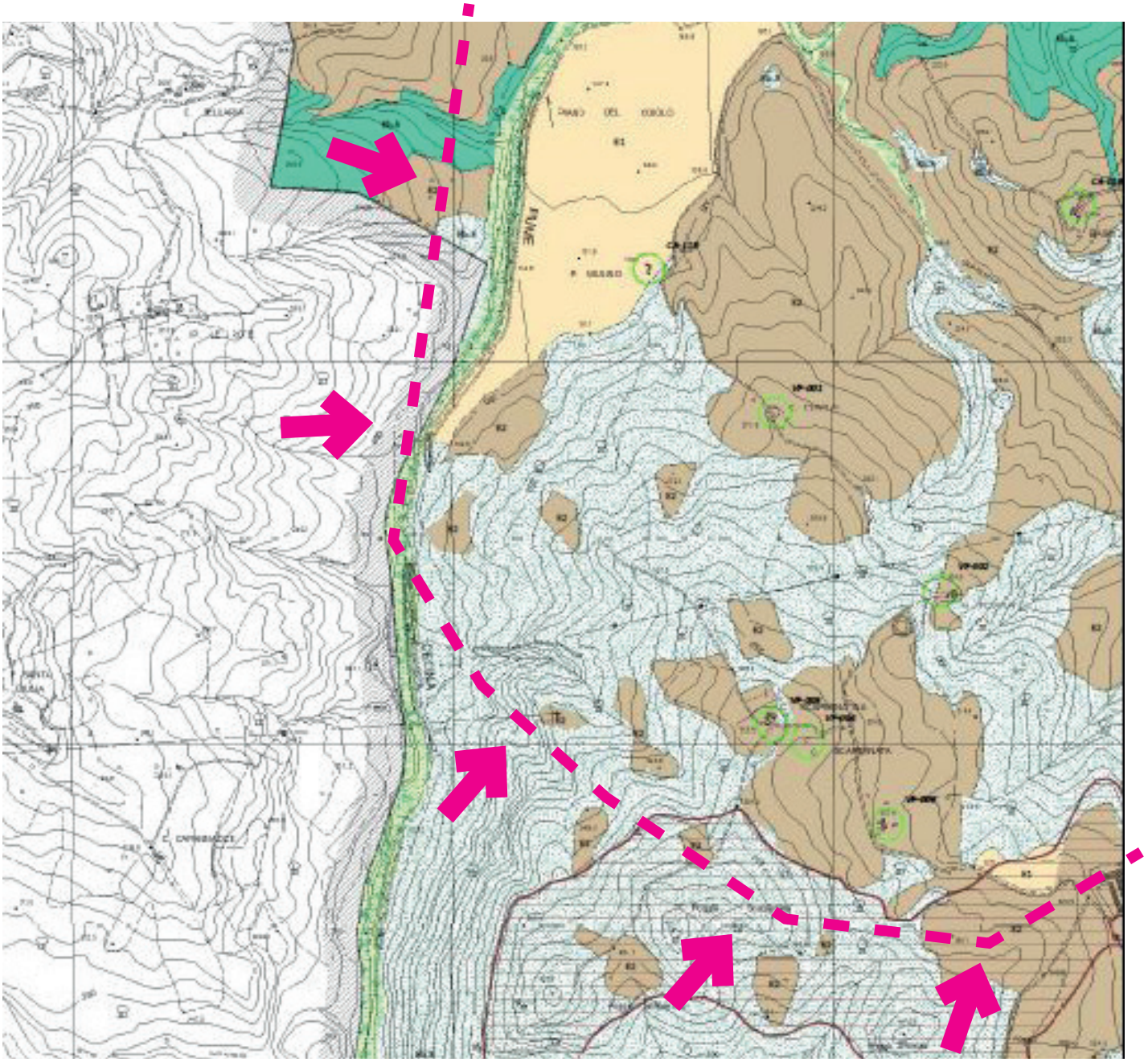
[...] il Sistema Territoriale comprende le aree collinari che uniscono il bacino del Cecina a Nord con quello del Feccia a Sud. E' la sola parte del territorio comunale dove le attività agricole prevalgono ancora sugli usi forestali, alternandosi con aree boscate a roverella e cerro di piccole dimensioni, con andamento lineare lungo i corsi d'acqua, e come siepi attraverso i campi. Gli insediamenti rurali sono densi intorno a Radicondoli e a Belforte, più radi nel resto del territorio, centrati sul castello di Montingegnoli. Gli edifici rurali sono per lo più in uso, come residenza agricola, strutture agrituristiche o recuperati come abitazioni private; intorno alle due frazioni principali e presso alcuni edifici poderali sono state mantenute le colture arboree, mentre sul resto del territorio del sistema, prevalgono la coltivazione estensiva, a cereali e a foraggio, e l'incolto. Se si escludono le sommità delle colline di Radicondoli e Belforte e gli alvei fluviali, sul
resto del territorio appartenente al sistema prevalgono suoli argillosi, che per scarsa permeabilità non presentano situazioni di vulnerabilità degli acquiferi.

[...] Il Sistema Territoriale è formato dai rilievi collinari che si estendono dal Poggio Scapernata alle pendici boscate delle Colline Metallifere; si distingue dal Sistema Territoriale 1a delle Colline Agricole per i dislivelli più marcati, per la geologia dei terreni, prevalentemente formati da depositi di sabbie e ciottoli, per la copertura boscata di cerro e roverella, più estesa, e con

una maggiore presenza di cerro adulto.

Alla complessità naturale, si è sommata l'azione umana, costruendo nel tempo una trama insediativa di ville-fattoria e di poderi, appoggiata ai luoghi emergenti del rilievo, che li ha resi singolari con architetture costruite e vegetali, e che si è conservata con poche modificazioni, assumendo un grande valore paesaggistico.

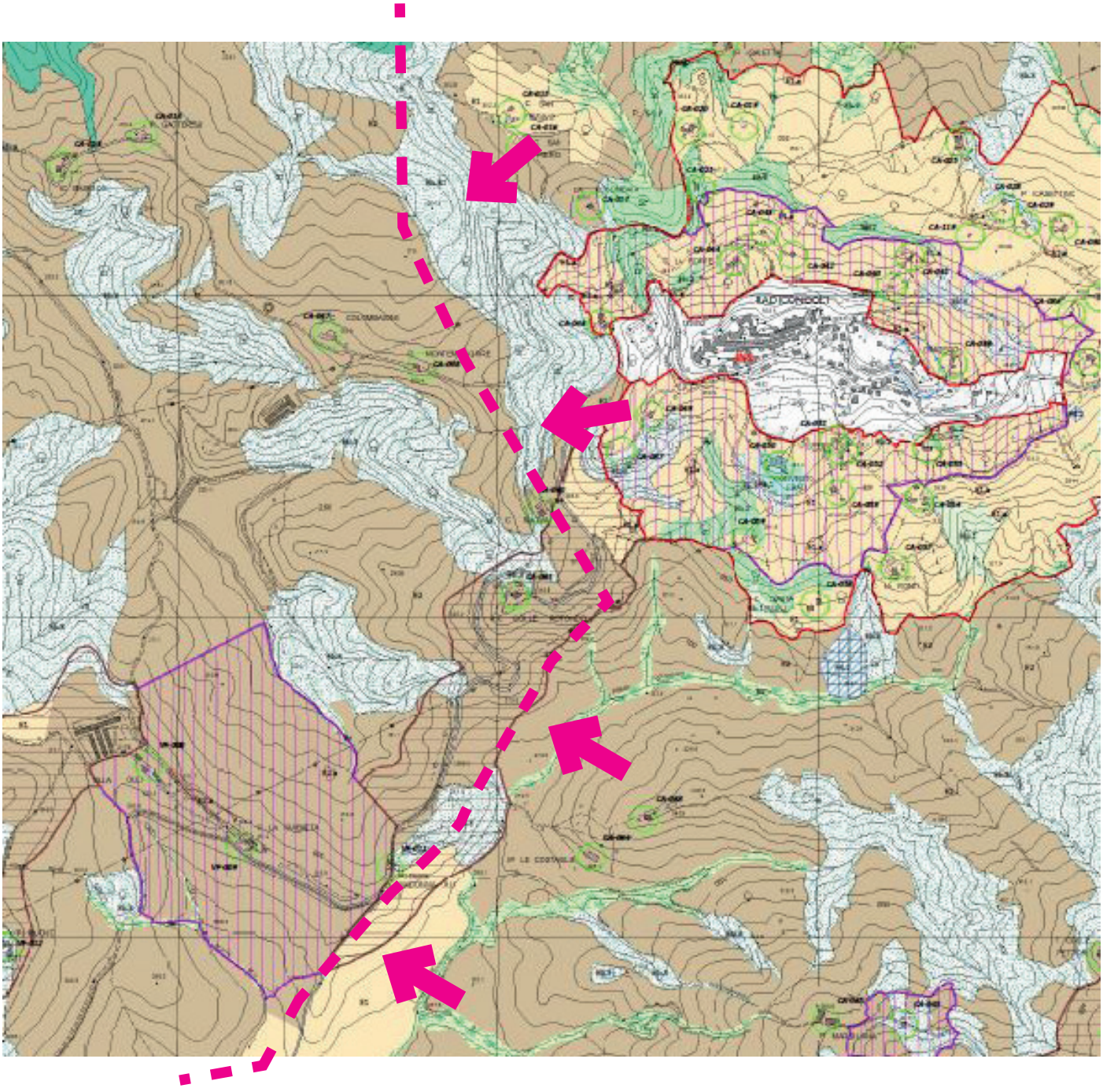
Analizzando la tavola 3 est/ovest si nota che il compendio aziendale è descritto da tre asistemi ambientali, ovvero:
prevalente funzione agricola (marrone chiaro), bosco di latifoglie o misto (verde puntinato) e bosco di conifere (verde acqua unito), si nota inoltre che le linee disegnate dal fiume Cecina sono compresenel sistema della vegetazione riparea.



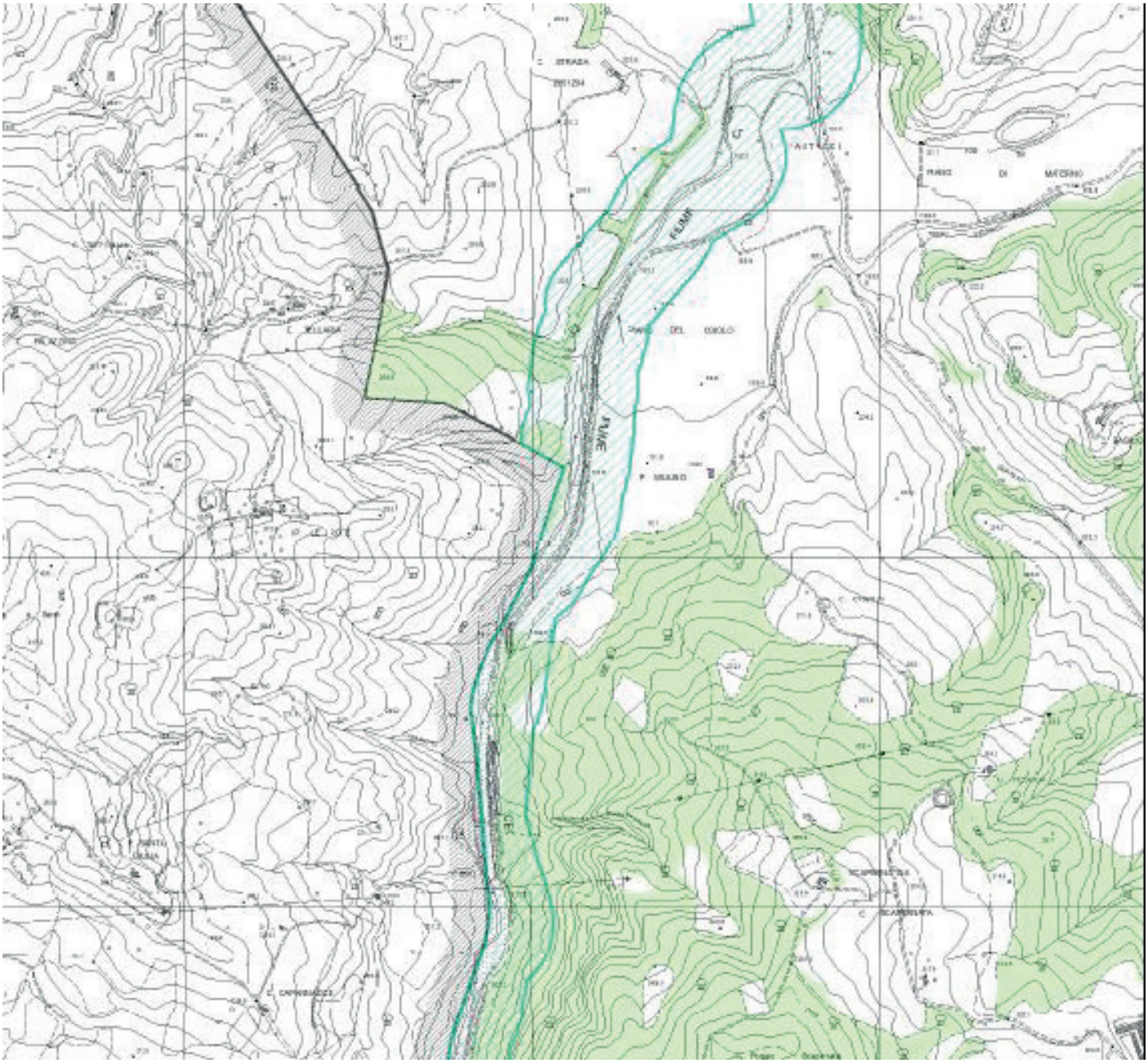
ESTRATTO RUC - AREE AGRICOLE OVEST TAV 3 OVEST

si nota inoltre che molte delle unità poderali all'interno dell'aziende sono schedate, si riporta per comodità in allegato ogni scheda insieme allo studio grafico di rilievo e confronto organizzato per singole unità poderali. si nota inoltre che una porzione del compendio aziendale, nei pressi di villa olli risulta compresa all'interno del perimetro della pertinenza visuale degli insediamenti storici. (retinato viola) e pertinenza visuale dei crinali (retinato marrone) lungo la SP.35 margine est del compendio aziendale.

Procedendo all'analisi del materiale contenuto all' interno del RUC. nella tavola 2 est/ovest dei vincoli, emerge che sul compendio aziendale, oltre che il vincolo paesaggistico citato all'inizio della presente relazione, insistono altri due vincoli fondamentali ovvero quello idrogeiologico e quello forestale. Nella tavola 2 infatti si nota che diverse porzioni del compendio sono retinati con colore ciano (riferibile al



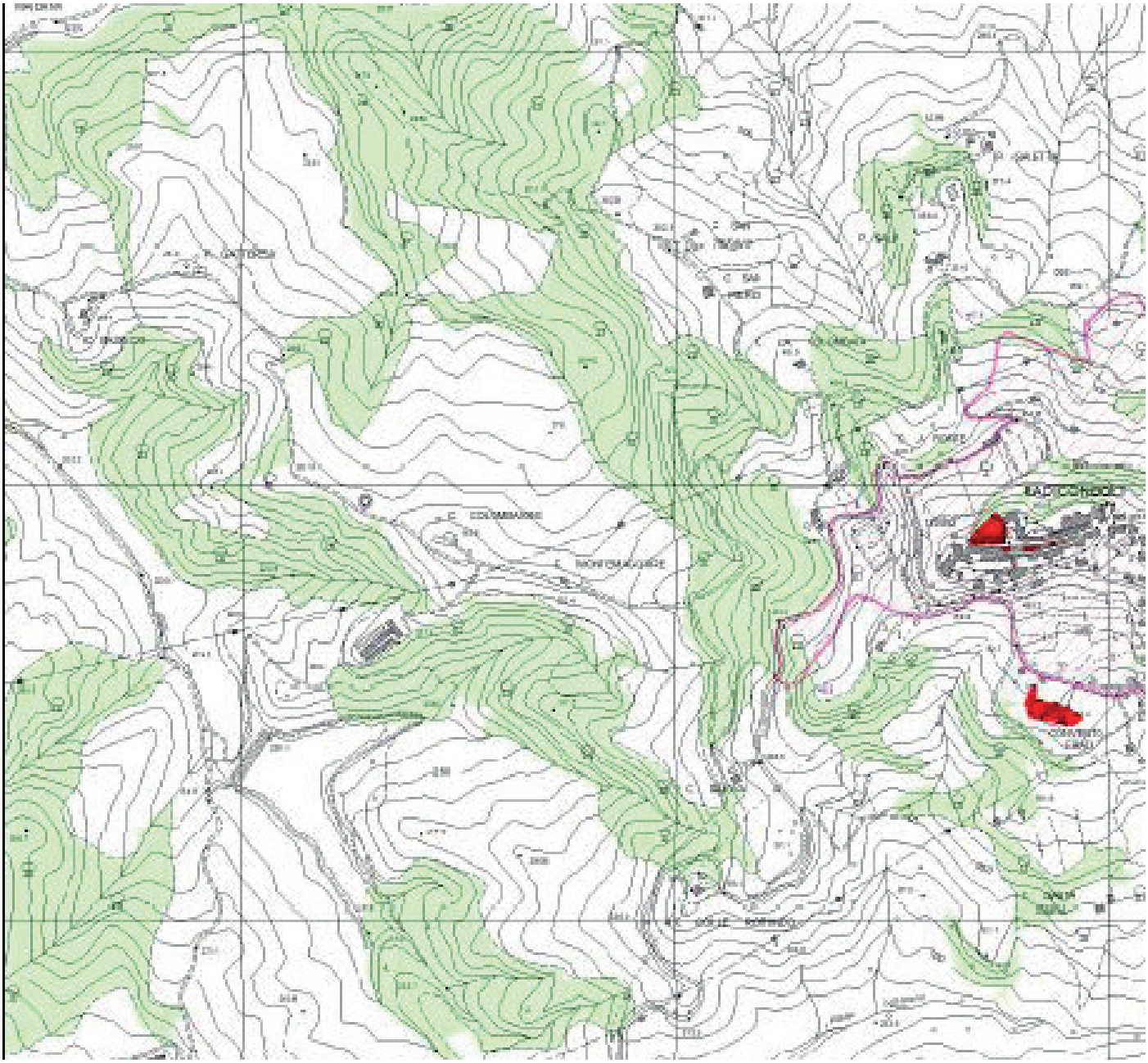
ESTRATTO RUC - AREE AGRICOLE EST - TAV 3 EST



ESTRATTO RUC - VINCOLI TAV 2 OVEST

vincolo Corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c), mentre diverse porzioni sono retinate con un verde chiaro unito, riferibile alle Aree boscate (D.Lgs 42/2004, articolo 142 comma 1 lettera g). non sono presenti nelle tavole altri vincoli specifici come vincoli architettonici e siti SIC o SIR.

Come detto ad inizio paragrafo il presente piano, poichè ha il solo obiettivo dello scorporo amministrativo, non prevede opere di nessun genere, pertanto è assicurata la coerenza con gli strumenti urbanistici comunali.



ESTRATTO RUC - VINCOLI TAV 2 EST

.5 CONCLUSIONI

Il presente piano ha lo scopo del solo scorporo della porzione di terreni e dell'unità poderale denominata"Podere San Piero".
Dal punto di vista del paesaggio l'impatto è nullo poichè non si prevedono ne opere di sistemazione esterne ne opere edilizie. Il P.A.P.M.A.A. è stato redatto in coerenza con i suddetti Piani comunali, provinciali e regionali e non comporta modifiche alla normativa urbanistica vigente.
Attraverso l'analisi delle pressioni potenziali, oichè non sono previste opere, sono stati individuati coem nulli gli impatti attesi, e dunque, non risultano di particolare significato per l'ambiente o il patrimonio culturale. **In virtù di quanto esposto ed argomentato, è possibile concludere che, per il presente P.A.P.M.A.A., sussistano i presupposti per la non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs.n.152/2006 e L.R.n.10/2010 e s.m.i.**

NOVEMBRE 2024