

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ai sensi dell'art. 94 della L.R 65/2014

In forma associata tra  
I Comuni di Casole d'Elsa e di Radicondoli



**Andrea Pieragnoli**  
Sindaco del Comune di Casole d'Elsa

**Francesco Guarguaglini**  
Sindaco del Comune di Radicondoli

**Arch. Patrizia Pruneti**  
Responsabile Ufficio di Piano

**Ing. Cesare Gazzei**  
Responsabile Servizio Tecnico del Comune  
di Radicondoli

**Dr. Francesco Parri**  
Garante della Comunicazione e della  
Partecipazione

**Arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**  
Responsabile Vas

**Dott. Agronomo Riccardo Clemente**  
Studi Agronomici

**Geologica Toscana- Studio  
associato**

**Dott. Geol Paolo Castellani**  
Studi geologici

**Ing. Alessio Gabrielli**  
Studi idraulici

**Paes. Chiara Balducci**  
**Paes. Elisa Bagnoni**  
**Dott.ssa Eni Nurihana**  
Elaborazione grafica e GIS



## Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 Stato Modificato

*(modificato a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni e  
del Verbale della Conferenza Paesaggistica e del Parere Motivato di VAS-VINCA)*

Adottato con Del. C.C. n.  
Approvato con Del. C.C. n.

**Gennaio 2024**



Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

Parametri di previsione:

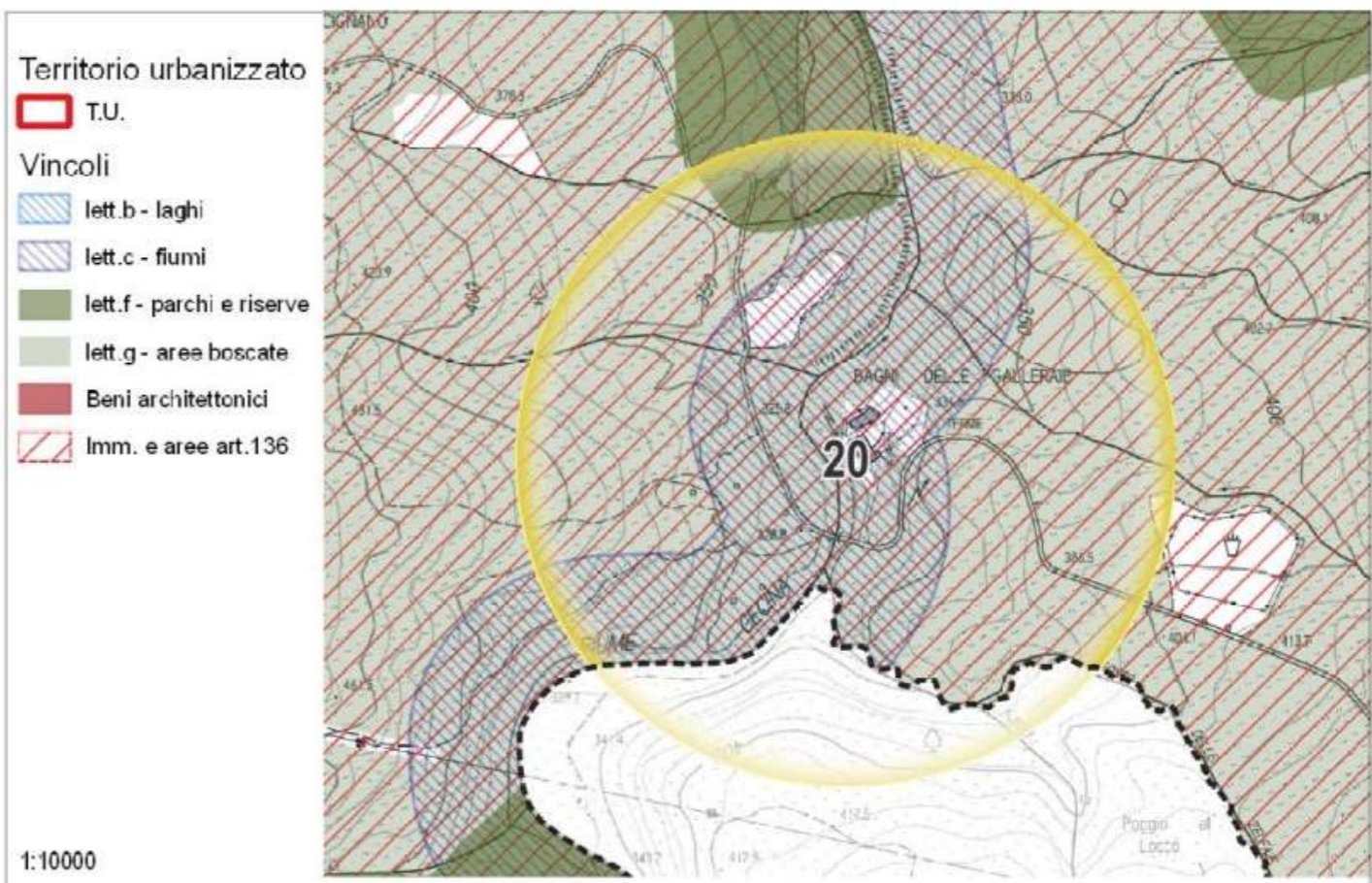
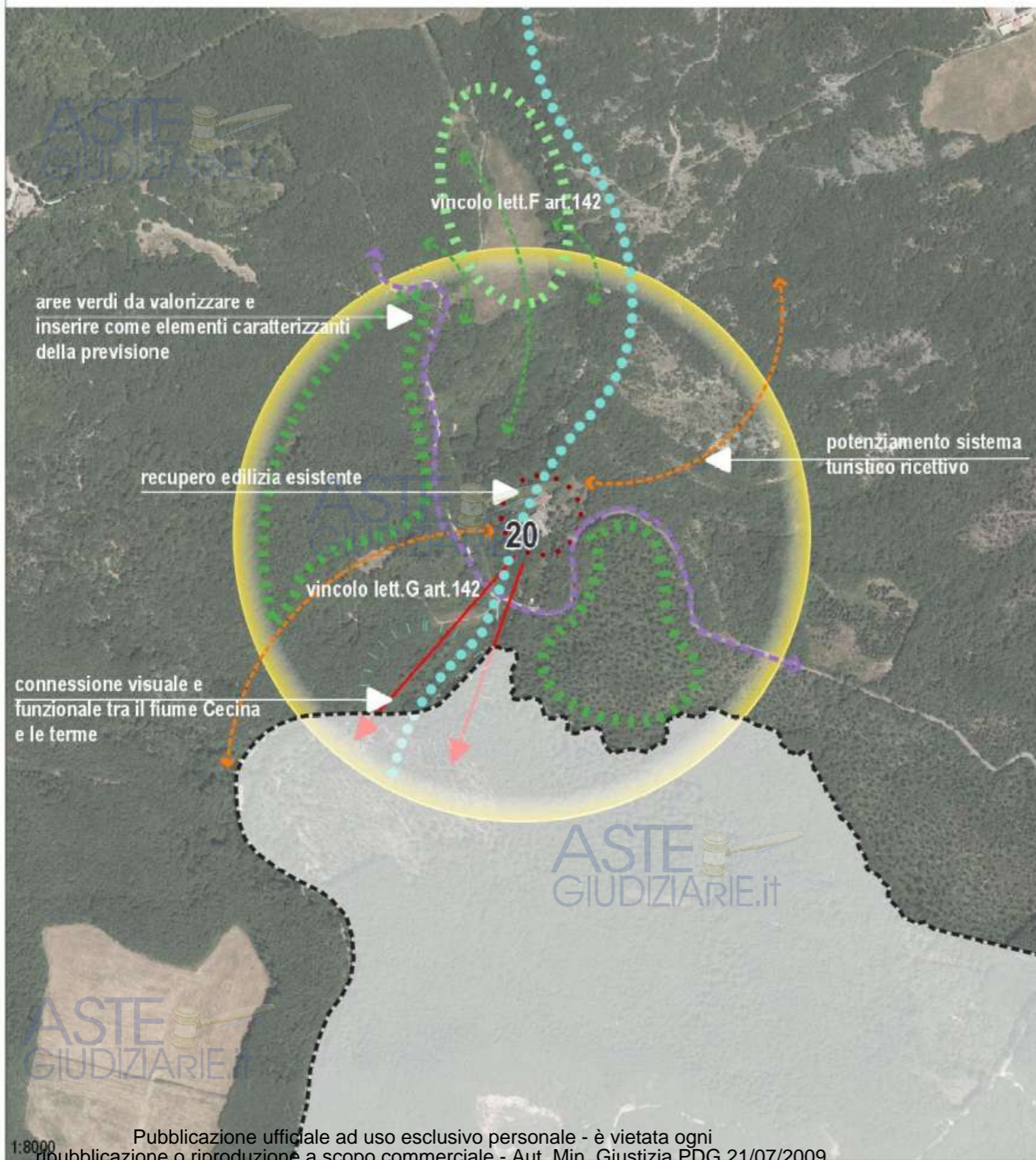
Superficie territoriale = circa mq. 629.691

SE Nuova edificazione = mq 2.000

SE Nuova edificazione interrata = mq 500

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

verbale del 15/04/2022



1:10000

- Descrizione:

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito turistico-ricettivo inter-comunale, il PSI intende riconfermare la previsione del RU vigente volta a dotare il territorio di ulteriori strutture turistico-ricettive derivanti dal recupero di volumetrie storiche e l'ampliamento di esse. Lo stabilimento termale delle Terme Galleraie comprende l'edificio storico delle terme trasformato in albergo, le aree e gli impianti di pertinenza delle terme, nonché le aree di fondovalle del Cecina connesse visualmente e funzionalmente con le Terme e destinate alle attrezzature ricettive collegate, tali aree sono state già in epoca storica sede di attività, come si evince dai ritrovamenti degli importanti resti "dei Bagni Rossi" comprese vasche in travertino. La previsione intende potenziare e riqualificare le attività collegate allo stabilimento termale, attraverso la differenziazione e il potenziamento dei servizi sanitari e ricreativi offerti, la qualificazione e l'ampliamento delle attrezzature ricettive. Inoltre saranno recuperati gli edifici storici esistenti così da riqualificare il paesaggio storico. Nel PS vigente sono previsti la realizzazione di nuove strutture di superficie edificabile di 2000 mq per le attrezzature ricettive e i servizi sanitari e nuove strutture interrato di superficie edificabile di 500 mq. L'intervento dovrà configurarsi esclusivamente quale ampliamento dei fabbricati esistenti non di valore storico, verificando opportunamente il dimensionamento di massima indicato dal PSI, calibrandolo sulla base della reale consistenza dei volumi esistenti in modo da essere coerente con il contesto.

- Vincoli paesaggistici:
- Area e immobile di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) (Intero territorio comunale di Radicondoli)
  - Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
  - Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. F (Parchi e riserve)
- Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:
- La previsione ha l'obiettivo di riutilizzare il Patrimonio Edilizio Esistente del territorio comunale per nuove attività a destinazione turistico-ricettivo attraverso il recupero e l'ampliamento potenziando l'offerta turistico-ricettiva.
- Opere di mitigazione:
- Il recupero e la riqualificazione delle strutture storiche presenti daranno la possibilità di incrementare il valore paesaggistico dell'area e di riqualificazione di paesaggio storico.



Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

Parametri di previsione:

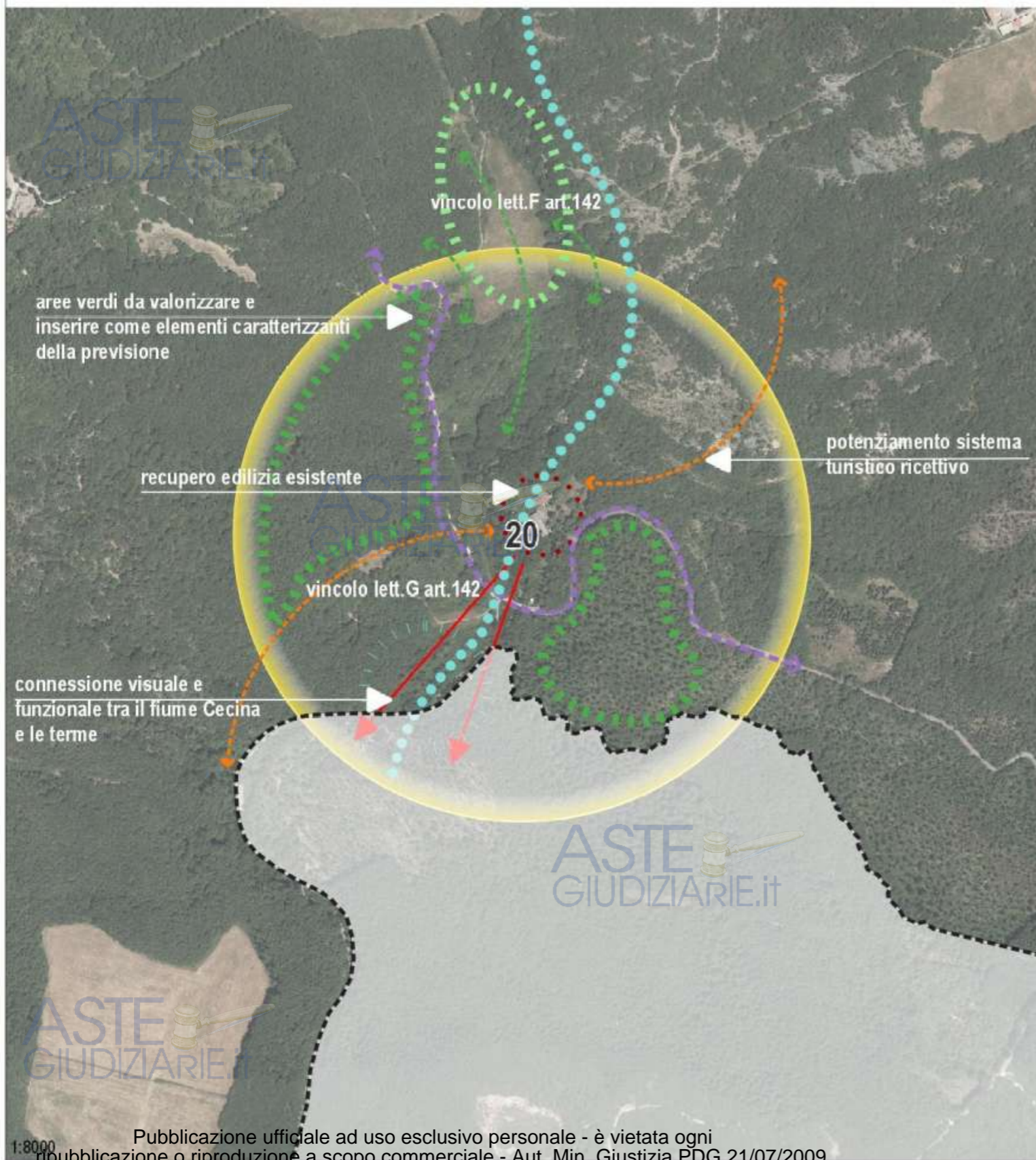
Superficie territoriale = circa mq. 629.691

SE Nuova edificazione = mq 2.000

SE Nuova edificazione interrata = mq 500

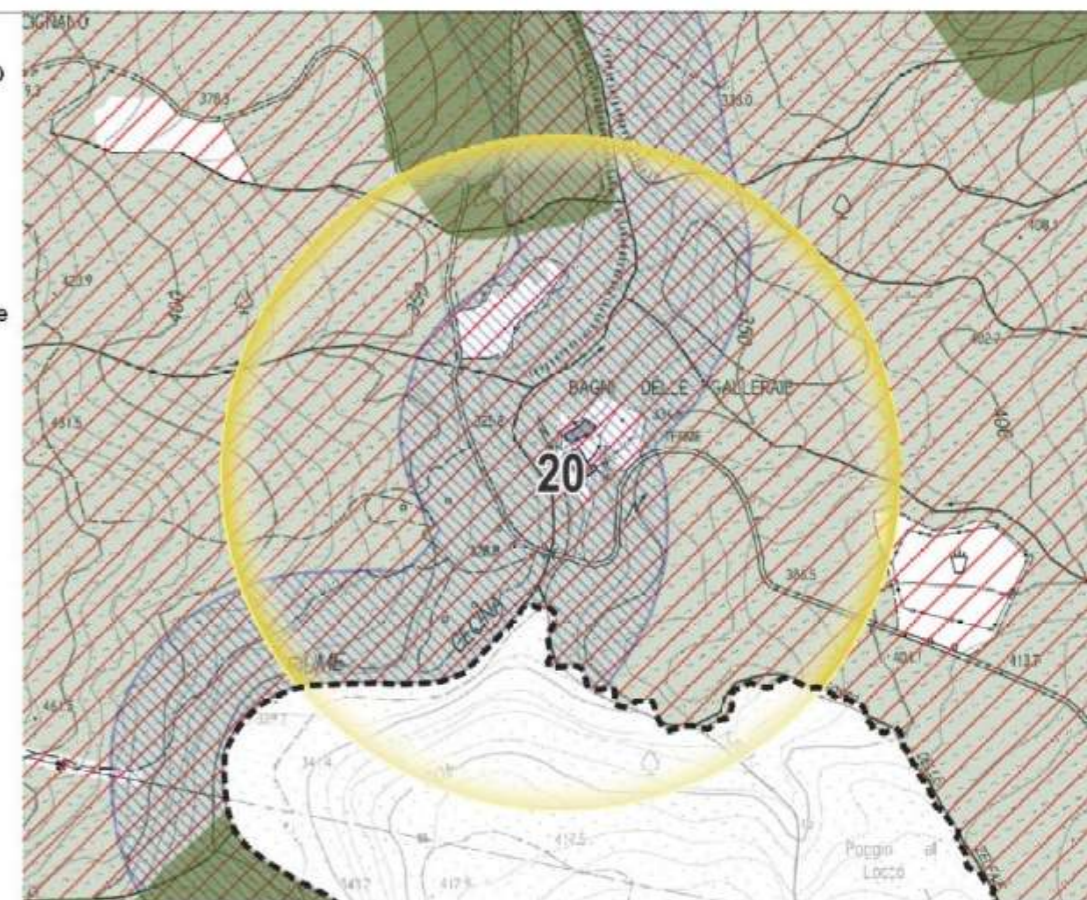
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

verbale del 15/04/2022



1:8000

- Territorio urbanizzato
- T.U.
- Vincoli
- lett.b - laghi
  - lett.c - fiumi
  - lett.f - parchi e riserve
  - lett.g - aree boscate
  - Beni architettonici
  - Imm. e aree art.136



1:10000

-Prescrizioni:

- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album
- I nuovi interventi non dovranno comportare l'alterazione permanente dei valori ecosistemici, paesaggistici, culturali, del rapporto storico e percettivo o tra ecosistemi forestali e agroecosistemi. A tal fine dovrà essere tutelata la vegetazione boschiva esistente, evitando alterazioni significative della stessa e preservandone la continuità ecologica
- il dimensionamento indicato dalla presente scheda è da ritenersi quale riferimento di massima e dovrà essere opportunamente verificato e calibrato al momento della redazione del Piano Operativo secondo una previsione organica e coerente rispetto alla consistenza delle volumetrie esistenti;
- subordinare la nuova edificazione ai preventivi interventi di riqualificazione e recupero delle attrezzature termali delle Terme Gallerie, attraverso un progetto di restauro architettonico dell'edificio esistente di maggior pregio.
- la nuova edificazione sia rapportata alla consistenza dell'edificio esistente al fine di rendere l'intervento armonico per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento e rapportato alle modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.
- gli interventi di trasformazione non dovranno compromettere la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;
- si dovranno evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- I nuovi interventi non dovranno comportare l'alterazione significativa, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici in accordo alle prescrizioni dell'art 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



## 20- Recupero e Potenziamento Terme Galleraie, località Bagni delle Galleraie – Radicondoli

Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

Parametri di previsione:

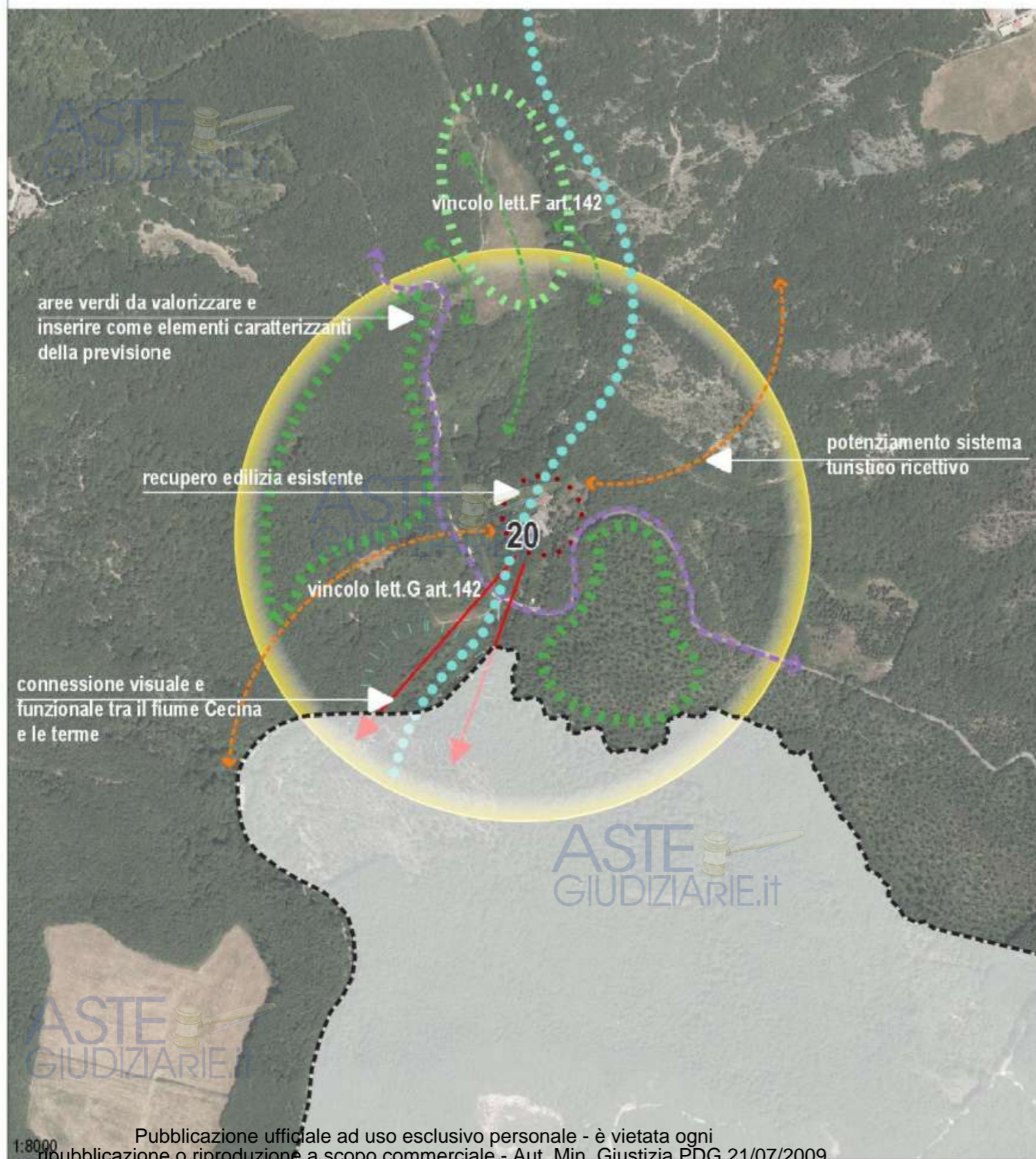
Superficie territoriale = circa mq. 629.691

SE Nuova edificazione = mq 2.000

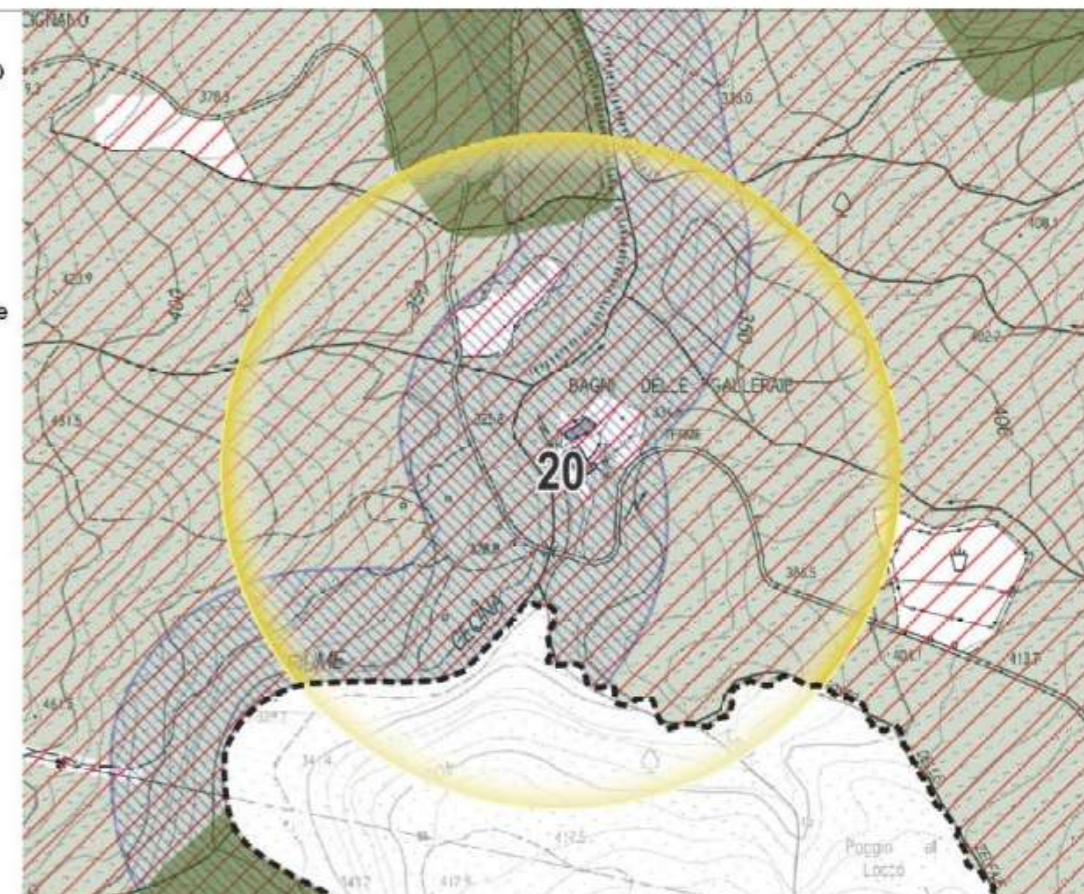
SE Nuova edificazione interrata = mq 500

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

verbale del 15/04/2022



Territorio urbanizzato  
 T.U.  
 Vincoli  
 lett.b - laghi  
 lett.c - fiumi  
 lett.f - parchi e riserve  
 lett.g - aree boscate  
 Beni architettonici  
 Imm. e aree art.136



1:10000

- Vista la presenza di aree boscate soggette a vincolo, queste dovranno essere preservate nella loro funzione di filtri naturali per mascherare la nuova strategia.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.
- Localizzare le nuove edificazioni accorpandole in corrispondenza dell'edificato esistente.
- Limitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli in accordo con le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019
- Gli interventi non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale in accordo con le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al DM 01/02/2019
- Non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica in accordo alle prescrizioni dell'art 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- L'intervento dovrà configurarsi esclusivamente quale ampliamento dei fabbricati esistenti non di valore storico in coerenza con la disciplina dell'art. 142, c.1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, e dovrà essere realizzato nelle aree prive di vegetazione boschiva tutelate ai sensi dell'art. 142, c.1, let. G, D.Lgs. 42/2004.
- L'intervento dovrà inoltre essere coerente con il contesto fluviale limitrofo all'area delle Terme Galleraie, redigendo un progetto conforme e coerente con la prescrizione c) dell'art. 8 dell'Elaborato 8B.
- Il Piano Operativo dovrà valutare approfonditamente la sostenibilità del prelievo idrico e della depurazione richiesti dalla previsione, in base alla vulnerabilità dell'area e agli effetti sugli elementi della rete ecologica regionale e locale, con particolare riferimento al corridoio ecologico fluviale rappresentato dal Fiume Cecina;
- La previsione di P.O. dovrà inoltre prevedere la conservazione e riqualificazione del corridoio fluviale e ripariale nel tratto prossimo all'edificato esistente, oltre a valutare gli interventi coerentemente con la disponibilità della risorsa idrica e una efficiente depurazione degli scarichi in relazione all'importanza ambientale dell'area. Infine dovrà essere verificata la struttura storica riguardo ad eventuali presenza faunistiche.

1:8000



Verifica rispetto alla scheda di vincolo  
D.M. 01/02/2019




Contesto insediativo

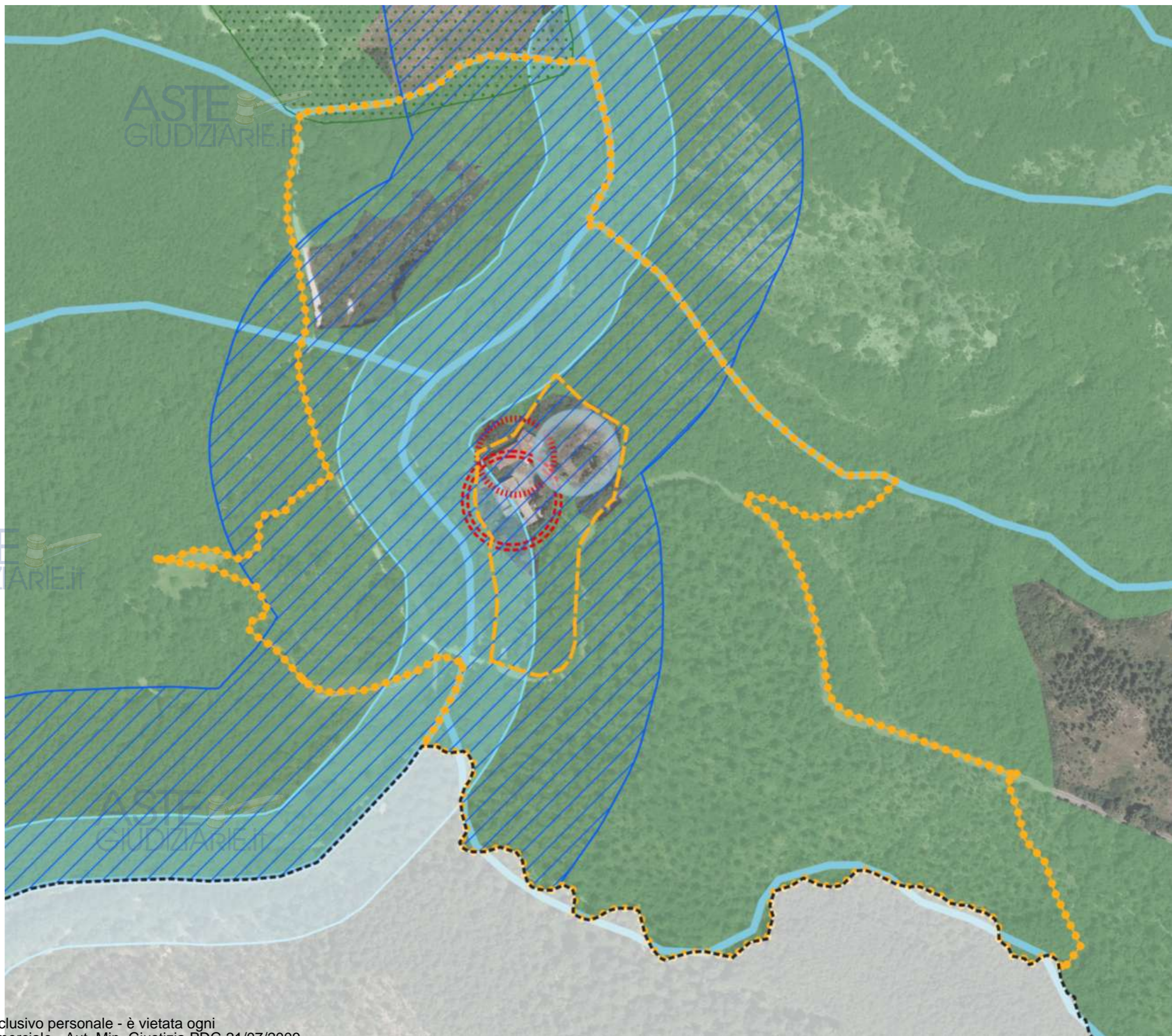
-  Nucleo storico (Terme Galleraie)
-  Pertinenza nucleo storico
-  Edificio storico
-  Edificio esistente
-  Area per ampliamento

Ambito del Fiume Cecina

-  Fiume
-  Ambito fluviale

Vincoli

-  Art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004
-  Art. 142, c.1, lett. f, D.Lgs. 42/2004
-  Art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004



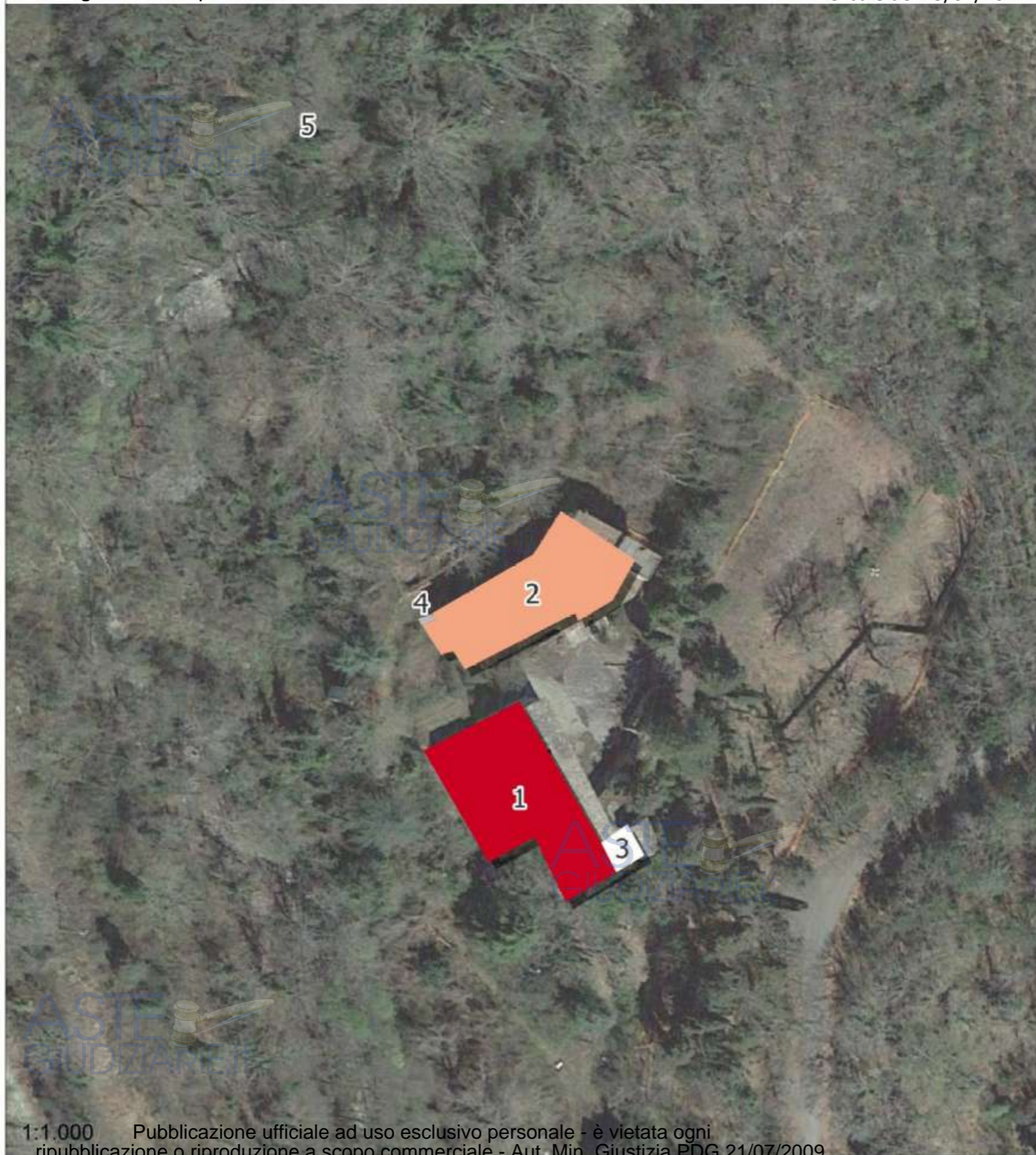


Edificato esistente (Slp)

- 1 – Albergo: mq 3.400
- 2 – Terme: mq 4.000
- 3 – Cappella: mq 200
- 4 – Rimessa: mq 200
- 5 – Bagno Rossi: mq 300

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

verbale del 15/04/2022



- Piazzale d'accesso, albergo a sinistra, edificio termale a destra



- Albergo, terrazza



## Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 01/02/2019

1 - Struttura idrogeomorfologica		COERENZA
<b>A - obiettivi</b>		
<b>B - direttive</b>	<p>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:</p> <p>1.b.1. individuare gli ambiti connotati dalla presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico attivi e quiescenti;</p> <p>1.b.2. definire strategie, misure e regole/discipline volte a limitare trasformazioni che possano compromettere la stabilità dei versanti.</p>	<p>A corredo del P.S.I. sono state elaborate le indagini geologiche e idrauliche che hanno aggiornato il quadro conoscitivo delle pericolosità. Sulla base delle stesse verrà redatto un progetto per l'area in coerenza con le fattibilità geologiche-idrauliche</p>
<b>C - prescrizioni</b>		
2 - Struttura eco sistemica / ambientale		COERENZA
<b>A - obiettivi</b>	<p>2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati).</p> <p>2.a.2. Conservare i rapporti tra ambienti forestali, agroecosistemi e infrastrutture ecologiche quale fondamento della biodiversità.</p> <p>2.a.3. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.</p> <p>2.a.4. Limitare lo sviluppo edilizio ed il consumo di suolo agricolo.</p>	<p>Nell'area oggetto di strategia di PSI non sono presenti agroecosistemi tradizionali, come anche indicato nella tavola del Patrimonio Territoriale (<b>ST 01</b>) e nell'approfondimento fatto nel Doc. <b>QP05 – Album dei centri e nuclei storici</b>.</p> <p>L'obiettivo della strategia è quello di recuperare il complesso delle terme delle Galleraie e del suo contesto rappresentato anche dal rapporto con il limitrofo Fiume Cecina</p>
<b>B - direttive</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali al fine di conservare valori naturalistici e paesaggistici dei luoghi;</li> <li>- mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali circostanti;</li> </ul> <p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica; anche sulla base della struttura agraria;</li> <li>- incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi;</li> </ul> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;</li> <li>- mantenere gli attuali rapporti tra edificato storico e nuclei forestali ed agricoli circostanti;</li> <li>- disincentivare gli interventi che comportano aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.</li> <li>- individuare</li> </ul>	<p>La strategia ha come obiettivo il recupero del complesso edilizio esistente di terme delle Galleraie consentendone un ampliamento. Tale ampliamento dovrà necessariamente avvenire in aree poste al di fuori del contesto fluviale del Fiume Cecina, preservando la relazione storica tra il complesso termale e l'ambito fluviale.</p>
<b>C - prescrizioni</b>	<p>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;</p> <p>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</p>	<p>La scheda della strategia ha indicato l'ambito fluviale da tutelare e l'area ove realizzare l'ampliamento da approfondire in fase di P.O., localizzata a distanza adeguata dal contesto fluviale.</p>

2 - Struttura eco sistemica / ambientale		COERENZA
<b>C - prescrizioni</b>	<p>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.</p>	<p>La scheda della strategia ha indicato l'ambito fluviale da tutelare e l'area ove realizzare l'ampliamento da approfondire in fase di P.O., localizzata a distanza adeguata dal contesto fluviale.</p>

3 - Struttura antropica		COERENZA
<b>A - obiettivi</b>	<p>3.a.1. Tutelare i centri storici di crinale mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alternando 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.</p> <p>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 contermini, assicurando qualità architettonica e integrazione paesaggistica.</p> <p>3.a.3. Garantire la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico.</p> <p>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;</p> <p>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 di aprono.</p> <p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario caratterizzato dall'impiego tradizionale del modello policulturale che vede la conservazione di tecniche storiche, quali ad esempio l'impiego delle viti "maritate, salvaguardandone le relazioni con il sistema insediativo rurale.</p>	<p>L'obiettivo della strategia è quello di recuperare il complesso delle terme delle Galleraie e del suo contesto rappresentato anche dal rapporto con il limitrofo Fiume Cecina</p>
<b>B - direttive</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- riconoscere i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inserite 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;</li> <li>- riconoscere le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- 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 prospettive apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.</li> </ul>	<p>Il P.S.I. ha individuato Terme delle Galleraie come Nucleo Storico riconoscendone il relativo intorno territoriale di pertinenza, riportato nella tav. <b>ST07</b> e del Doc. <b>QP05</b>.</p>

Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 01/02/2019

3 - Struttura antropica	COERENZA
<p><b>B - direttive</b></p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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 contermini;</li> <li>- assicurare che i 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;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	<p>L'obiettivo della strategia è quello di recuperare il complesso delle terme delle Galleraie e del suo contesto rappresentato anche dal rapporto con il limitrofo Fiume Cecina.</p> <p>Tale ampliamento sarà consentito esclusivamente rispetto agli edifici non di valore storico, e sarà subordinato al preventivo recupero dei fabbricati esistenti.</p>
<p>3.b.3 Definire regole/discipline volte a: tutelare il patrimonio edilizio rurale in modo da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la migliore integrazione possibile tra impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche locali;</li> <li>- garantire il minimo impatto paesaggistico nell'inserimento delle nuove centrali per materiali e morfologia;</li> </ul>	
<p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare zone del territorio in cui l'inserimento delle strutture non interferisca visivamente con i borghi di crinale e l'intervisibilità tra gli stessi.</li> <li>- assicurare la migliore integrazione possibile tra impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche locali;</li> <li>- garantire il minimo impatto paesaggistico nell'inserimento delle nuove centrali per materiali e morfologia;</li> </ul>	
<p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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;</li> <li>- tutelare e valorizzare la maglia viaria dei percorsi rurali, mediante il recupero di sentieri, strada vicinali, poderali e campestri e collegamenti tra le aree verdi e le risorse naturali.</li> </ul>	

3 - Struttura antropica	COERENZA
<p><b>B - direttive</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale sito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola con particolare riferimento a:</li> <li>- 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);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie, con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- gli assetti culturali.</li> </ul> <p>Provvedono inoltre a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali e i caratteri strutturali degli insediamenti rurali e della viabilità di pertinenza.</li> <li>- Riconoscere i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.</li> <li>- Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</li> </ul> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- mantenere e/o incentivare il grado di diversificazione culturale e paesaggistica;</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali.</li> </ul>	<p>Il complesso delle Terme delle Galleraie è situato all'interno di un'area boscata che la circonda completamente e ne costituisce l'ambito di pertinenza territoriale. Non sono pertanto presenti elementi del paesaggio agrario riconoscibili da tutelare.</p> <p>La strategia non prevede interventi sulla maglia agraria o sul paesaggio agrario.</p>
<p><b>C - prescrizioni</b></p> <p>3.c.1. Non sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</li> </ul> <p>3.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi edilizi che alterino gli aspetti morfologici del contesto.</li> <li>- demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</li> <li>- gli interventi che trasformino manufatti temporanei in volumetrie edificate</li> </ul> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra insediamento rurale (aggregato rurale, fattoria, villa, casa colonica ecc.) e paesaggio agrario circostante;</li> <li>- 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;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi perinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali;</li> <li>- nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</li> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul>	<p>L'obiettivo della strategia è quello di recuperare il complesso delle terme delle Galleraie e del suo contesto rappresentato anche dal rapporto con il limitrofo Fiume Cecina.</p> <p>Tale ampliamento sarà consentito esclusivamente rispetto agli edifici non di valore storico, e sarà subordinato al preventivo recupero dei fabbricati esistenti.</p> <p>Trattandosi di un ampliamento dovrà inoltre avvenire nelle immediate vicinanze dei fabbricati esistenti, costituendo con gli stessi un nucleo omogeneo, evitando così la formazione di nuclei isolati.</p>



Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 01/02/2019

3 - Struttura antropica	COERENZA
<p>3.c.4. Gli impianti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche dovranno essere molto limitati e:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il minimo impatto paesaggistico delle strutture di nuove centrali;</li> <li>- non interferire visivamente con i borghi di crinale affinché sia totalmente preservata l'intervisibilità tra gli stessi;</li> <li>- limitare e mitigare gli interventi sulla vegetazione dei boschi nell'inserimento dei vapordotti;</li> <li>- prevedere adeguate misure di mascheramento e mitigazione attraverso l'uso di materiali e assetti vegetazionali compatibili con il contesto;</li> <li>- non sono ammessi interventi infrastrutturali che alterino gli aspetti morfologici dell'area tutelata.</li> </ul>	<p>Non sono previsti interventi sugli impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica</p>
<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- in caso di modifiche dimensionali sia rispettata la gerarchia delle relazioni stradali (interpoderali, di servitù, vicinali di uso pubblico, viabilità comunale, provinciale e statale);</li> <li>- la realizzazione di aree 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Non sono previsti interventi sulla viabilità storica o sugli assetti idrogeologici, entrambi assenti nell'area di pertinenza delle Terme delle Galleraie.</p>
C - prescrizioni	<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>- 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;</li> <li>- 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);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistenti (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li> </ul>

3 - Struttura antropica	COERENZA
C - prescrizioni	<p>3.c.7. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la miglior 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.</li> </ul>

4 - elementi della percezioni	COERENZA
A - obiettivi	<p>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.</p> <p>4.a.2 Salvaguardare i molti aspetti del sistema insediativo medievale, come i diversi complessi fortificati aggregatesi 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
B - direttive	<p>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:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 presenti lungo il sistema viario e all'interno del centro storico.</li> <li>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità;</li> <li>- garantire l'accessibilità ai punti e aree di belvedere di fruizione pubblica;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il paesaggio 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;</li> <li>- prevedere opere volte all'attuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizia e/o infrastrutturali;</li> <li>- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche.</li> </ul> </li> </ul>



**Verifica rispetto alla scheda di vincolo D.M. 01/02/2019**

4 – elementi della percezioni	COERENZA
<p>4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, con particolare riferimento alla caratteristica della intervisibilità tra i centri di crinale.</p>	<p>L'area delle Terme delle Galleraie è posta al confine sud del territorio comunale, lontana dai principali elementi che costituiscono elemento di tutela paesaggistico (Radicondoli, Belforte, centri di crinale ecc...).</p>
<p>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.</p>	<p>Nell'ambito della pertinenza non sono riconoscibili nemmeno elementi della viabilità storica da tutelare.</p> <p>L'area è inoltre circondata da bosco che costituisce da un lato l'intorno territoriale del complesso termale, dall'altro consente una occlusione visiva naturale del sito dalle principali aree di belvedere di Radicondoli e Belforte.</p>
<p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>La strategia inoltre prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento della parte non di valore storico. Trattandosi di un ampliamento dovrà avvenire nelle immediate vicinanze dei fabbricati esistenti, costituendo con gli stessi un nucleo omogeneo, evitando così la formazione di nuclei isolati.</p>
<p>4.c.4 Non sono ammessi interventi infrastrutturali per la produzione di energia che alterino gli aspetti morfologici e percettivi dell'area tutelata.</p>	

C - prescrizioni

