



COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO COMUNALE

(ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14)

Sindaco

Pier Paolo Mugnaini

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Fausto Bulleri

Assessore all'urbanistica

Daniele Barbucci

Garante dell'informazione e partecipazione

Veronica Gorga

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Urbanistica e Paesaggio

Architetti Associati Ciampa

Arch. Mauro Ciampa - capogruppo

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

restituzione ed elaborazione cartografica

Pianificatore Junior. Anita Pieroni

VAS - Vinca

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Stefano Calloni

Studi Geologici

Geol. Duccio Losi

Geol. Duccio Notari

Studi Idraulici

Ing. Giacomo Gazzini

Studi Archeologici

Dott. Andrea Biondi

Consulenza Giuridica/legale

Avv. Giacomo Muraca

Allegato III

Schede Norma

Modifiche a seguito art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

Elenco trasformazioni in Territorio urbanizzato

- *R1-Area a destinazione a servizi*
- *V1 -Area a prevalente destinazione residenziale*
- *V2-Area a destinazione produttiva*

Elenco trasformazioni in Territorio rurale (*polarità*)

- *Scheda 1a-R_PR Ex cantine*
- *Scheda 2_R_T1– Campo di Maggio*
- *Scheda 3- R_T3 – Mulino di Radda*
- *Scheda 4 Area parcheggio, loc. Palagio*
- *Scheda 5 Area parcheggio, loc. Volpaia*
- *Scheda 6 Area parcheggio, loc. Radda*
- *Scheda 7 Area parcheggio, loc. Selvole*
- *Scheda C1_ ampliamento produttivo esistente- Campomaggio.*

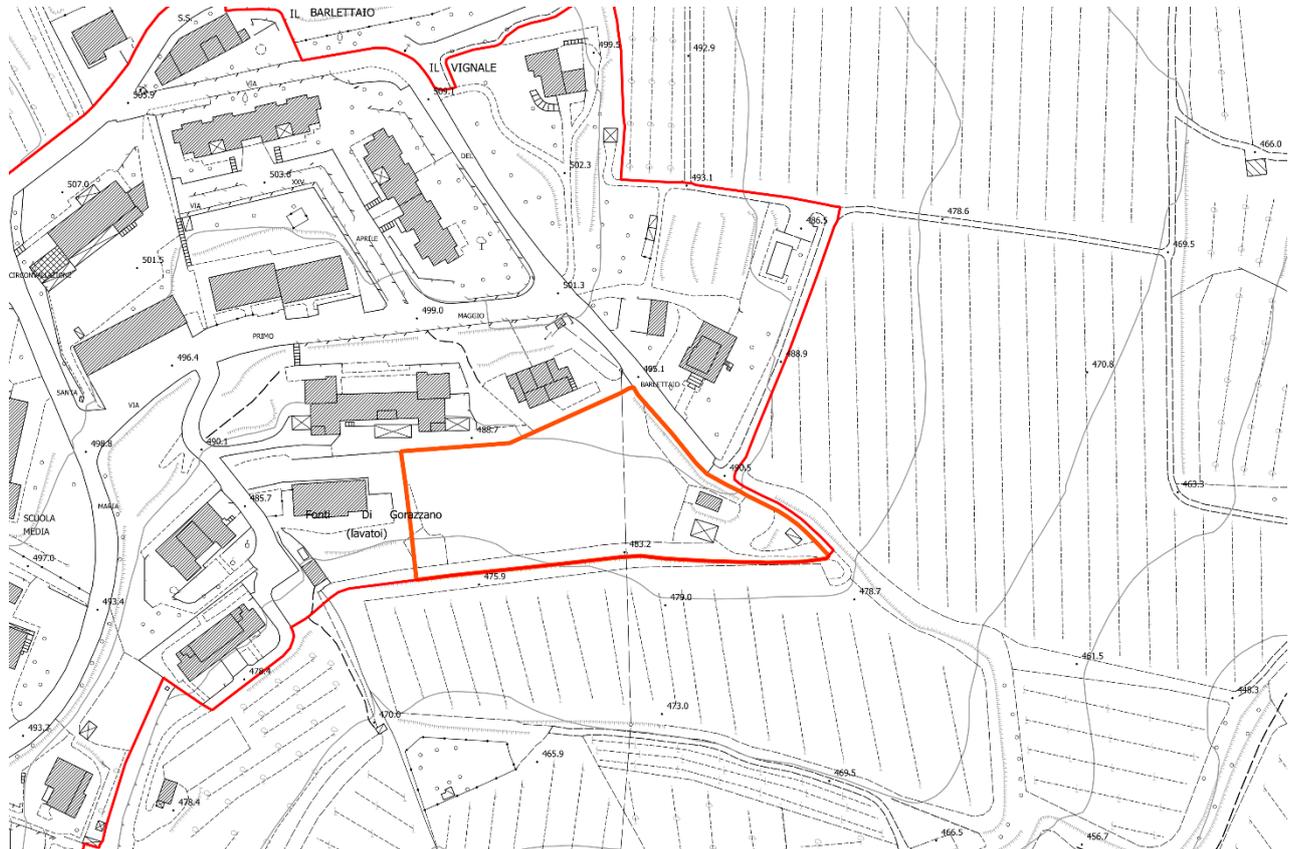
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo

Scheda

Localizzazione

1

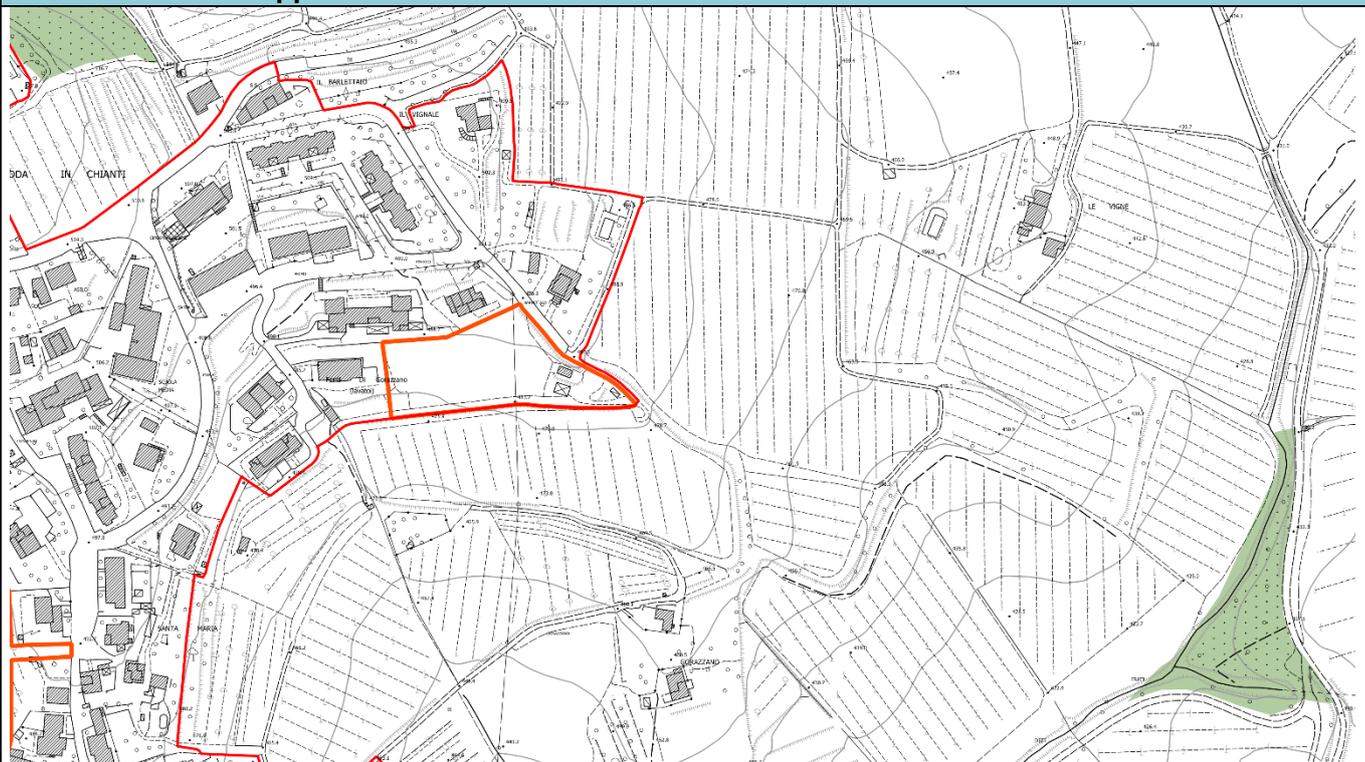
Radda



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area, ubicata in località Fonti di Gorazzano, è delimitata dalla viabilità e risulta incolta e marginale rispetto al tessuto urbano esistente caratterizzato da destinazione residenziale, anche pubblica. Nell'ambito vi sono servizi quali la scuola, il centro di prevenzione oncologica, nonché alcuni esercizi di vicinato quali bar, ristorante, supermercato. All'esterno del comparto è presente il manufatto di interesse storico testimoniale delle Fonti di Gorazzano. All'interno dell'area sono presenti due strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero mezzi per l'antincendio boschivo.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
PTC di Siena	- BSA: Aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale
Previsione di PSI	UTOE 1_Interna al TU

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato a potenziare le attrezzature scolastiche e servizi, nonché a prevedere una viabilità di attraversamento e collegamento alla viabilità principale di accesso al capoluogo.
Destinazione d'uso ammessa	Attrezzature di interesse pubblico/ Istruzione/ Servizi
Superficie Territoriale¹	5.760 mq
Dimensionamento	SE: 800 Hmax: 2 piani
Strumenti di attuazione	Progetto di iniziativa pubblica
Interventi ammessi	Nuova edificazione. Le strutture esistenti dovranno essere rimosse e/o eventualmente riqualificate con nuova collocazione all'interno del progetto complessivo dell'area.

¹ Dati da GIS

Orientamenti per la progettazione

L'intervento, nel rispetto dello Schema direttore, dovrà risultare coerente con la morfologia e con il contesto paesaggistico del luogo, in tal senso l'edificazione dovrà essere più prossima alla viabilità esistente. La soluzione progettuale dovrà tener conto della morfologia del luogo contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando il dislivello esistente.

La tipologia architettonica dovrà essere unitaria ben integrata con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere da rispettare.

LEGENDA

 Comparto oggetto di scheda norma

Schemi direttori

 verde

 Parcheggio

 Viabilità

 Area di massima edificabilità

 Filari di alberi

 Alberi



Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni

Il progetto dovrà essere unitario e garantire una ampia fascia a verde di carattere ambientale e paesaggistico a sud del comparto.

Gli interventi edilizi dovranno essere corredati da un progetto delle sistemazioni a verde e parcheggio delle pertinenze. Il parcheggio dovrà essere realizzato con stalli che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra; evitare/minimizzare le interferenze visive attraverso sistemazioni a verde ed alberature. Il progetto dovrà prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ²

L'intervento, presso Radda – Fonti di Gorazzano, si localizza a circa 30 m a sud dall'areale di potenziale archeologico 3 del sito n. 6 e a 100 m a nord dall'areale di potenziale archeologico 4 del sito n. 2. Nel dettaglio, mentre il sito n. 2 è associato al Monastero di Santa Maria (al Prato) a Radda in Chianti, noto nelle fonti fin dal IX secolo d.C., quando apparve come parte dei possedimenti dei Firdolfi-Ricasoli (il complesso venne poi rimaneggiato tra XIII e XVIII secolo), il sito n. 6, Casa Vinaglio, è invece caratterizzato da un'area con rinvenimento di materiale ceramico di XIV-XV secolo (frammenti di ceramica depurata e grezza, maiolica arcaica, ingubbiata e graffita) ma non risulta meglio definibile da un punto di vista interpretativo (si segnala nell'area anche il manufatto di interesse storico testimoniale delle Fonti di Gorazzano di cui, però, non vi è traccia da un punto di vista vincolistico). L'intervento nell'area, in cui sono presenti due strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero mezzi per l'antincendio boschivo, prevede di potenziare le attrezzature scolastiche e servizi, nonché una viabilità di attraversamento e collegamento alla viabilità principale di accesso al capoluogo. Date le caratteristiche degli interventi previsti e la distanza rispetto ai siti nn. 2 e 6, le future

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

[lavorazioni potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.](#)

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.
2. Il progetto dovrà prevedere uno specifico spazio dedicato alla scuola e finalizzato alla conoscenza del patrimonio naturalistico del contesto generale circostante, quindi sarà dotato di piante: alberi, arbusti, erbacee, e di cassette per la fauna (avifauna, entomofauna e chiropteri).

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nella porzione Est del comparto sono presenti le argilliti con livelli decimetrici di calcari marnosi e calcareniti della Formazione di Villa a Radda, mentre nella porzione Ovest sono presenti depositi eluvio-colluviali costituiti da materiale detritico proveniente dall'azione mista delle acque di ruscellamento e subordinatamente della gravità o da alterazioni in situ delle litologie del substrato, in questo caso rappresentato dai calcari e calcari marnosi alternati a sottili strati di argilliti della Formazione di Monte Morello (MLL).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul versante sud subito all'esterno del tessuto urbano esistente a prevalente destinazione residenziale, con pendenze di circa 25%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile; il versante non presenta forme di erosione incanalata e/o areale né tantomeno sono presenti zone di ristagno e e/o deflusso difficoltoso.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: nel comparto sono presenti la classe di pericolosità geologica media (G.2), settore Est del comparto, e la classe di pericolosità geologica elevata (G.3), settore Ovest del comparto, in quanto sono presenti corpi detritici (depositi eluvio-colluviali) su versante con pendenza superiore a 15°.

PERICOLOSITA' SISMICA: nel comparto sono presenti la classe di pericolosità sismica locale media (S.2) e la classe di pericolosità sismica locale elevata (S.3) in funzione della presenza di corpi detritici (depositi eluvio-colluviali) su substrato lapideo con alto contrasto di impedenza ed in versanti con pendenze superiori a 15° e parzialmente caratterizzate da fattori di amplificazione superiori ad 1.4.

Nella cartografia MOPS, si individuano le seguenti zone:

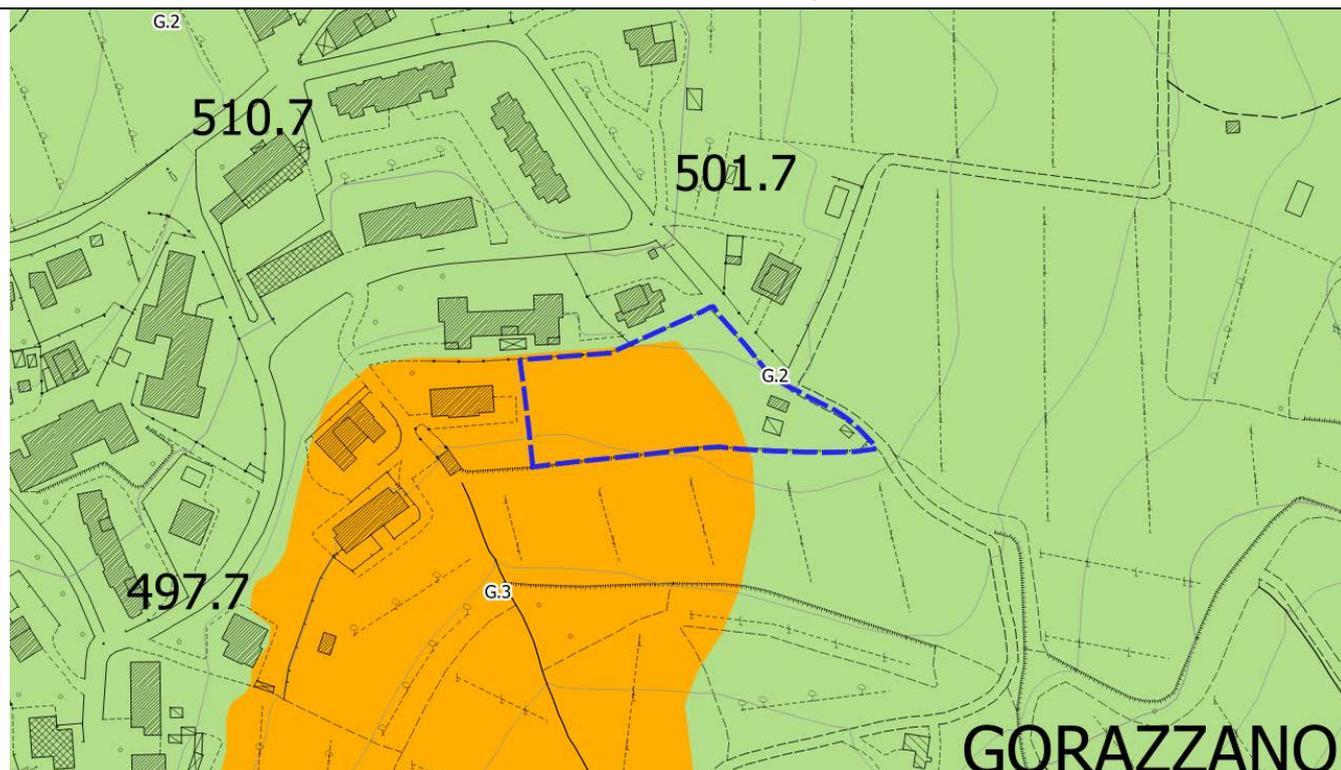
- Zona 3 nel settore Est del comparto caratterizzato da alternanze di litotipi in condizioni di incipiente alterazione per spessore di qualche metro con passaggio al sottostante substrato lapideo stratificato non alterato in situazioni di contrasto di impedenza basso.
- Zone 4 e 6 nel settore Ovest del comparto caratterizzato da materiale detritico per spessore di qualche metro con passaggio al sottostante substrato lapideo stratificato non alterato su versante con pendenza superiore a 15° e con alto contrasto di impedenza sismica.

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alle relative classi di pericolosità, dovrà essere verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali e verifiche di stabilità del pendio allo stato attuale e di progetto e dei fronti di scavo da cui possa discendere il dimensionamento delle opere per la mitigazione del rischio).

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità.

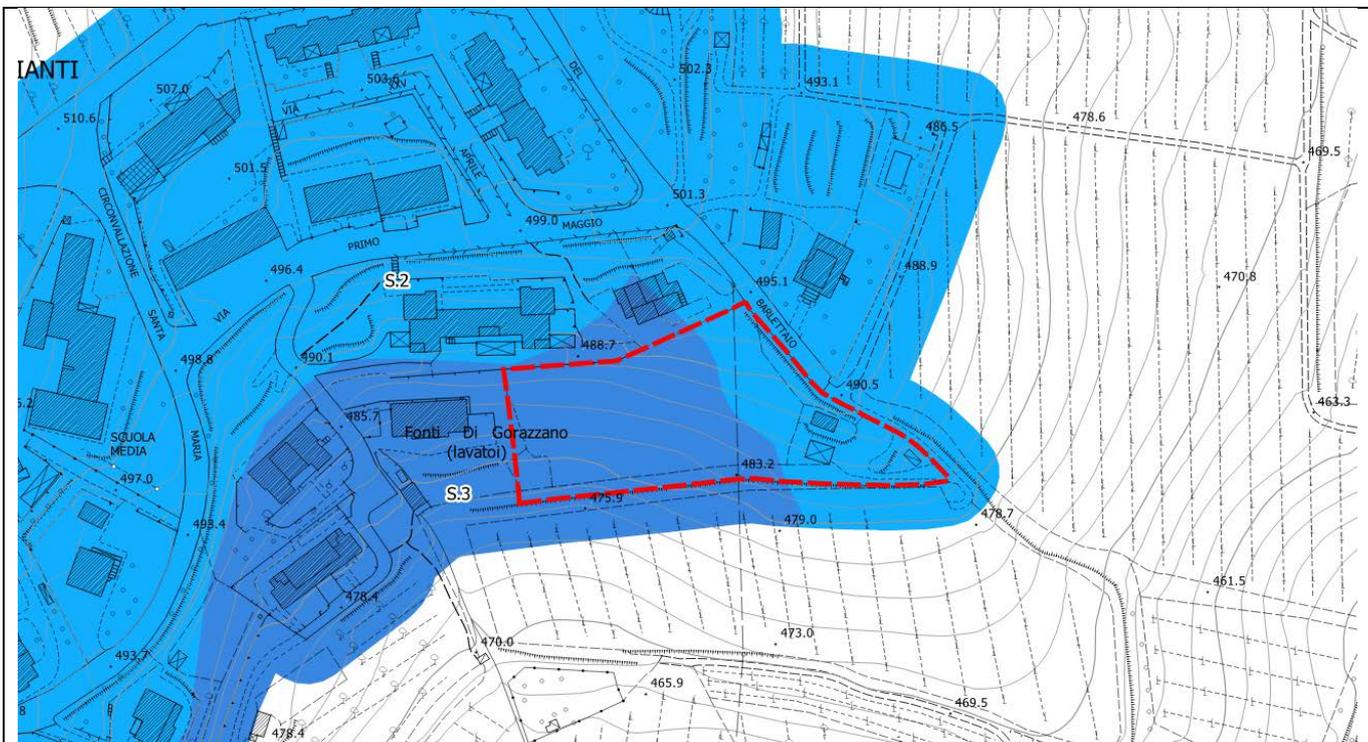
Per quanto concerne l'aspetto sismico la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità da molto basso a medio fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un conseguente grado di vulnerabilità da basso a medio-basso, per tale motivo il PSI indica una classe di sensibilità 3 "aree non vincolate", dove tuttavia le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti e le stesse saranno autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e del rischio di inquinamento.



Pericolosità geologica

- Pericolosità geologica molto elevata G.4
- Pericolosità geologica elevata G3
- Pericolosità geologica media G2
- Pericolosità geologica bassa G1



Aree a pericolosità sismica locale

- Pericolosità sismica locale molto elevata S.4
- Pericolosità sismica locale elevata S.3
- Pericolosità sismica locale media S.2

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: [-]
- Secondario: [-]

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---- [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ----

Franco di sicurezza: ---- [m]

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

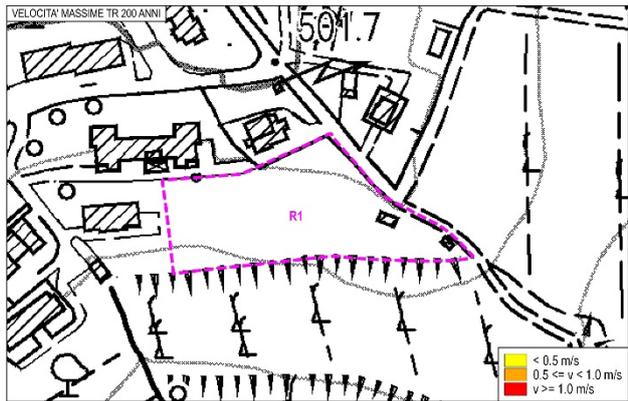
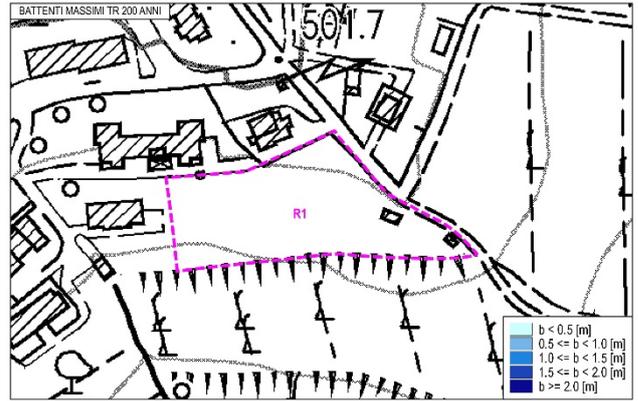
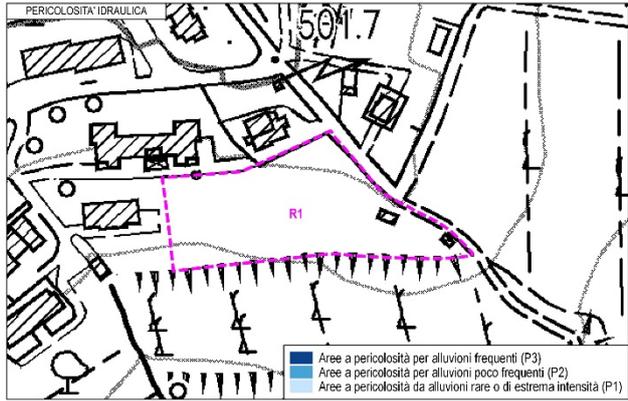
Nessuna pericolosità idraulica

CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica

R1 - Radda



Documentazione fotografica





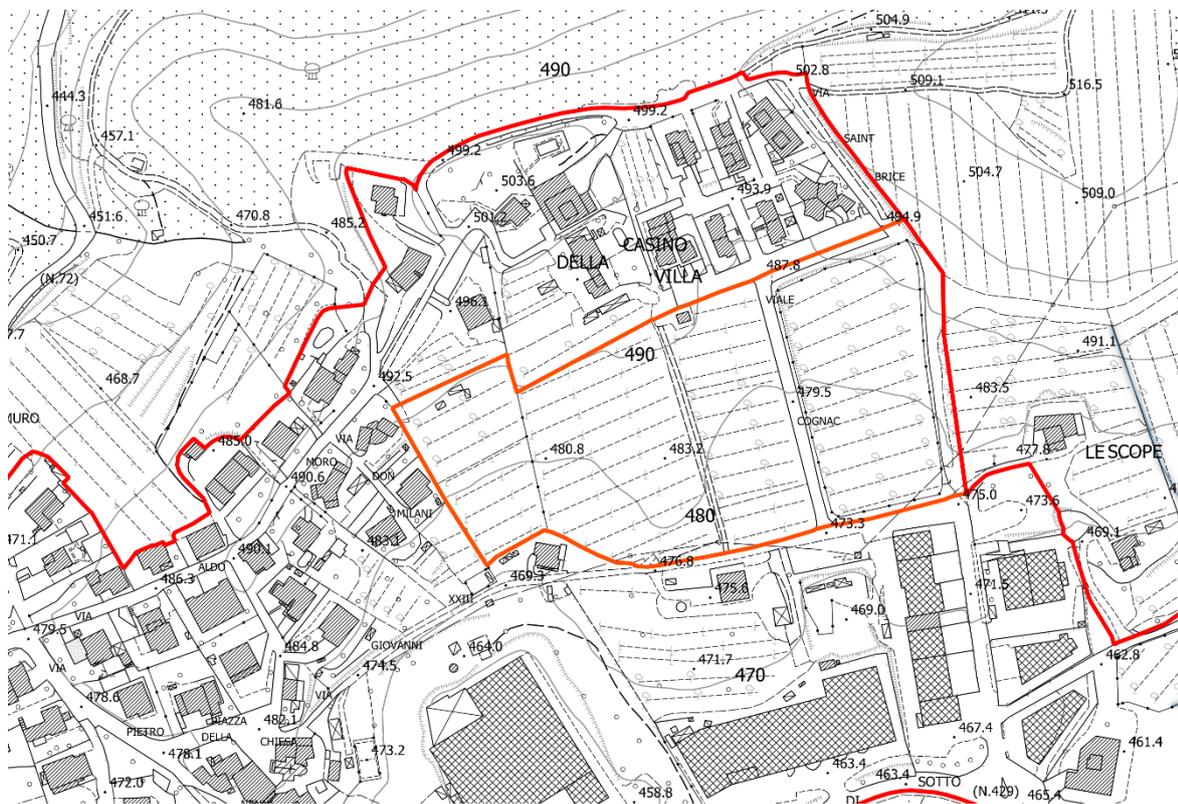
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo

Scheda

Localizzazione

1

Villa



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area, ubicata in un contesto urbanizzato a funzione prevalentemente residenziale, ricade a margine della frazione di la Villa, compresa tra la S.R. 429 e la S.P. 72.</p> <p>Gli edifici residenziali esistenti sono isolati sul lotto, mono o bifamiliari, mentre a sud dell'area vi sono alcuni lotti artigianali lungo la strada statale.</p> <p>L'area è attraversata da una viabilità carrabile denominata via Cognac che collega l'ambito residenziale a nord, Casino della Villa, con l'area artigianale a sud che si attesta sulla SS di Val d'Elsa di Sotto. Attualmente la pendice collinare verso nord è prevalentemente incolta con presenza di olivi.</p> <p>Il Piano strutturale sottolinea la "totale mancanza di spazi pubblici e di un tessuto connettivo adeguato. Pertanto l'insieme degli edifici residenziali prevalentemente isolati sul lotto, di una viabilità casuale e priva di parcheggi, la totale assenza di attrezzature pubbliche o di verdi pubblici attrezzati definisce un insediamento caotico. L'evenienza di forme di dissesto geomorfologico sul versante verso nord ed unico accesso alla zona residenziale posta nella parte alta della collina determina una ulteriore criticità".</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923. - Siti Rete Natura 2000: Area ZSC - IT5190002 - Monti del Chianti
PTC di Siena	BSA: Aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale
Previsione di PSI	UTOE 1 interna al TU

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	<p>Potenziamento dell'area residenziale, al fine di dare risposte alla crescente domanda di alloggi e migliorare la qualità insediativa dell'ambito, intervenendo sulla mobilità, verde e parcheggi. Le superfici di previsione derivano dal trasferimento delle superfici oggetto di demolizione della polarità 1 Ex Cantine.</p>
Destinazione d'uso ammessa	<p>Residenziale/con quota di edilizia sociale non inferiore al 50% della SUL complessiva. <u>La realizzazione degli interventi di edilizia sociale dovrà avvenire preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli altri interventi residenziali. In tal senso la quota minima di edilizia sociale dovrà essere</u></p>

	proporzionalmente garantita anche in riferimento agli eventuali lotti funzionali di intervento¹.
Superficie Territoriale²	28.377 mq
Dimensionamento	4.500 mq da atterraggio da area individuata dalla Scheda 1a-R_PR Ex Cantine_ esterna al TU H max: 2 piani (6,5m)
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata da attuarsi anche per lotti funzionali
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	Standard non inferiori (a 27 24³ mq/ab insediabile) ⁴ con le modalità previste all'art. 50 delle NTA.
Orientamenti per la progettazione	<p>Il progetto dovrà essere unitario e garantire una ampia fascia a verde di carattere ambientale e paesaggistico a margine dell'edificato artigianale esistente a sud del comparto.</p> <p>La previsione dovrà tener conto della riqualificazione complessiva dell'area ed in tal modo dovrà essere ridotta l'accessibilità dalla via Aldo Moro al fine di migliorarne sicurezza e scorrimento.</p> <p>Nella riorganizzazione del comparto si dovranno ricercare le relazioni con il tessuto edilizio esistente sia attraverso l'impianto morfologico che con la previsione di tipologie edilizie idonee mono o plurifamiliari. Il progetto generale dovrà essere esteso a tutto il comparto e potrà essere articolato in sub-comparti funzionali dotati delle idonee superfici a standard. La sistemazione a verde dovrà essere svolta unitariamente con le previsioni edilizie ed in relazione alla consistente superficie si potrà configurare come un parco in parte attrezzato e boscato preservando la presenza degli olivi.</p> <p>Le aree individuate nello schema direttore come "verde" potranno essere destinate a verde pubblico attrezzato, verde privato o terreno agricolo, attraverso sistemazioni che ne preservino i caratteri di ruralità in coerenza con il contesto. Le aree a standard destinate a parcheggi pubblici dovranno invece essere localizzate all'interno dell'area di massima edificabilità perimetrata dallo schema direttore.⁵</p>

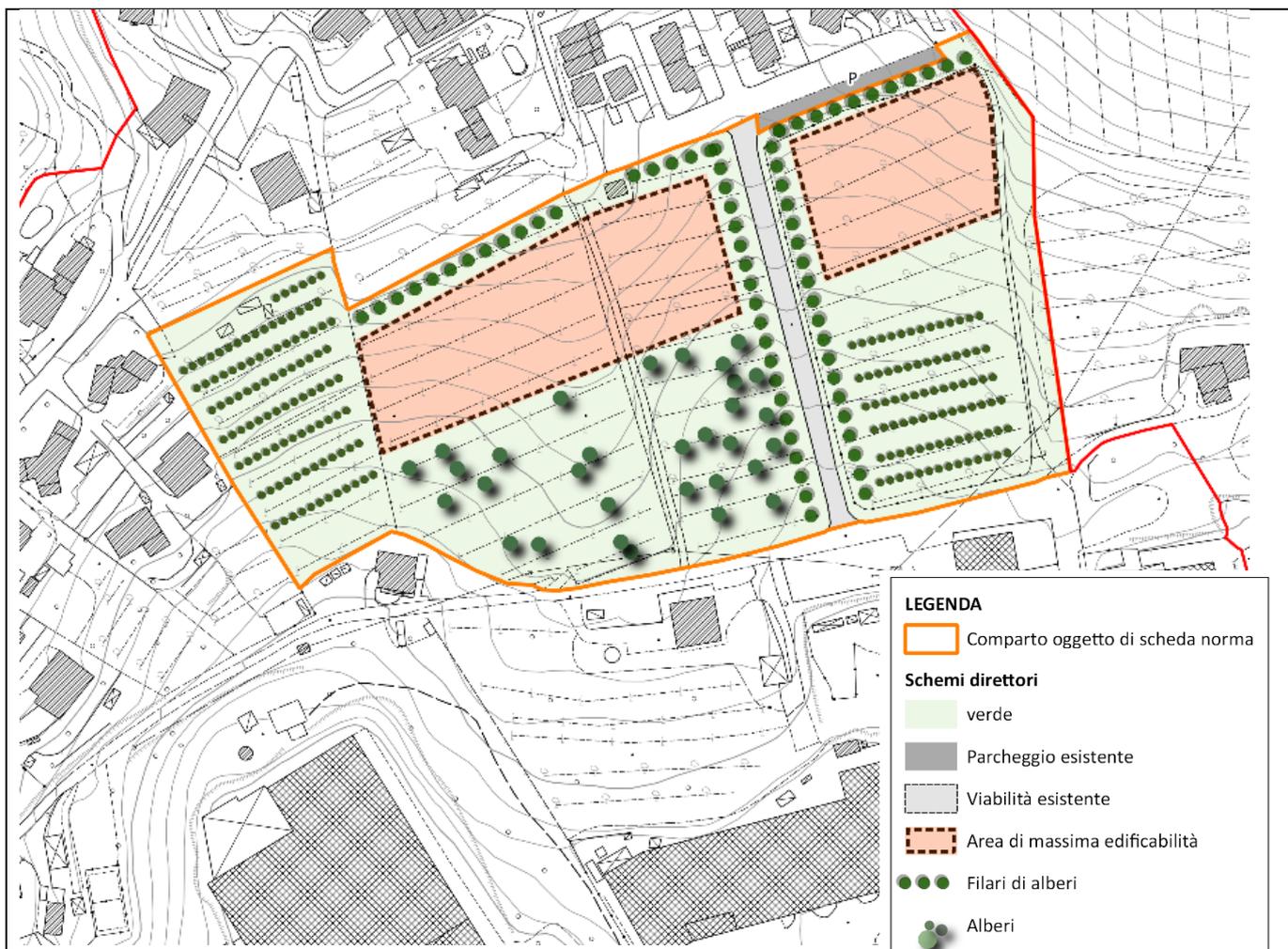
¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

² Dati da GIS

³ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

⁴ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

⁵ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024



LEGENDA	
	Comparto oggetto di scheda norma
Schemi direttori	
	verde
	Parcheggio esistente
	Viabilità esistente
	Area di massima edificabilità
	Filari di alberi
	Alberi

**Disciplina paesaggistica
Indicazioni e prescrizioni**

L'intervento di inserimento paesaggistico dovrà essere coerente con il paesaggio rurale, evitare/minimizzare le interferenze visive attraverso sistemazioni a verde ed alberature anche in relazione ai parcheggi; gli stalli e i percorsi dovranno utilizzare soluzioni non impattanti, ricorrendo a materiali permeabili, pavimentazioni drenanti con colorazioni neutre nel rispetto del contesto. Anche l'illuminazione dovrà essere adeguata formalmente al contesto ed essere dotata di sensori di presenza e movimento. L'intervento, in coerenza con lo schema direttore, dovrà prevedere il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce alberate, etc), nonché attraverso sistemazioni a verde schermare l'edificazione rispetto alla strada esistente e verso il tessuto esistente.

[Il progetto dovrà prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale⁶;](#)

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ⁷

[L'intervento, presso il margine della località la Villa, ricade \(nella sua porzione più occidentale\) all'interno dell'area di potenziale archeologico 3 \(associata al sito n. 67\) e si posiziona a circa 130 m a sud/ovest rispetto al sito n. 57 della chiesa di Santa Cristina a La Villa: quest'ultima è citata \(assieme al borgo di La Villa\) fin dal XII secolo come dipendenza dei signori feudali del Trebbio \(la chiesa è inoltre oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs.22/1/2004, n. 42 - G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28, art. 10 - comma 1, con provv. 13 del Maggio 2014\). In riferimento, invece, al sito n. 67, questo è associato alla notizia del ritrovamento, senza posizione precisa, di tratti](#)

⁶ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbaie Seduta N°1 DEL 02/07/2024

⁷ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbaie Seduta N°1 DEL 02/07/2024

[di selciato romano. L'intervento nell'area, definita da una "totale mancanza di spazi pubblici e di un tessuto connettivo adeguato", prevede il potenziamento dell'area residenziale al fine di dare risposte alla crescente domanda di alloggi e di migliorare la qualità insediativa dell'ambito, intervenendo sulla mobilità, verde e parcheggi. Le superfici di previsione derivano dal trasferimento delle superfici oggetto di demolizione della polarità 1 Ex Cantine \(Scheda 1\). Date le caratteristiche degli interventi previsti e la distanza rispetto ai siti nn. 57 e 67, le future lavorazioni potrebbero rappresentare un rischio archeologico medio per le eventuali stratigrafie sepolte.](#)

[Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.](#)

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In tal senso dovranno prodotti elaborati planimetrie con elementi di intervento e qualificazione paesaggistica. La documentazione dovrà comprendere fotoinserimenti e sezioni ambientali, supportati da relazioni e studi di dettaglio.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le NTA derivanti da VAS.
2. L'intervento dovrà essere accompagnato da un rilievo delle coltivazioni, della vegetazione e della tessitura agraria attualmente presenti, che faccia da guida ad un progetto degli insediamenti residenziali che si inserisca nel contesto ambientale e paesaggistico e contemporaneamente risponda alle esigenze della popolazione che vi abiterà in termini di fruizione, educazione ambientale ed ecologica. In tal senso, le sistemazioni dovranno rispondere anche a criteri di carattere ecologico ed al ruolo di connessione all'interno della rete ecologica locale, dato anche che ci si colloca in prossimità di un sito della rete natura 2000.
3. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
 - 3.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
 - 3.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nel comparto sono presenti sequenze ritmiche di arenarie quarzoso-calcaree alternate ad argilliti della Formazione della Pietraforte (PTF).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul versante sud del rilievo che comprende l'abitato della Villa, in un contesto urbanizzato a funzione prevalentemente residenziale nella zona a nord ed artigianale a sud, con pendenze di circa 20%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile; il versante non presenta forme di erosione incanalata e/o areale né tantomeno sono presenti zone di ristagno e e/o deflusso difficoltoso.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: nel comparto è presente la classe di pericolosità geologica media (G.2) che comprende le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

PERICOLOSITA' SISMICA: nel comparto è presente la classe di pericolosità sismica locale media (S.2) in quanto zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

Nella cartografia MOPS, si individua la seguente zona:

Zona 2 caratterizzata da materiale alterato con spessore di qualche metro con passaggio al sottostante substrato con alternanza di litotipi stratificati non alterato e con basso contrasto di impedenza sismica.

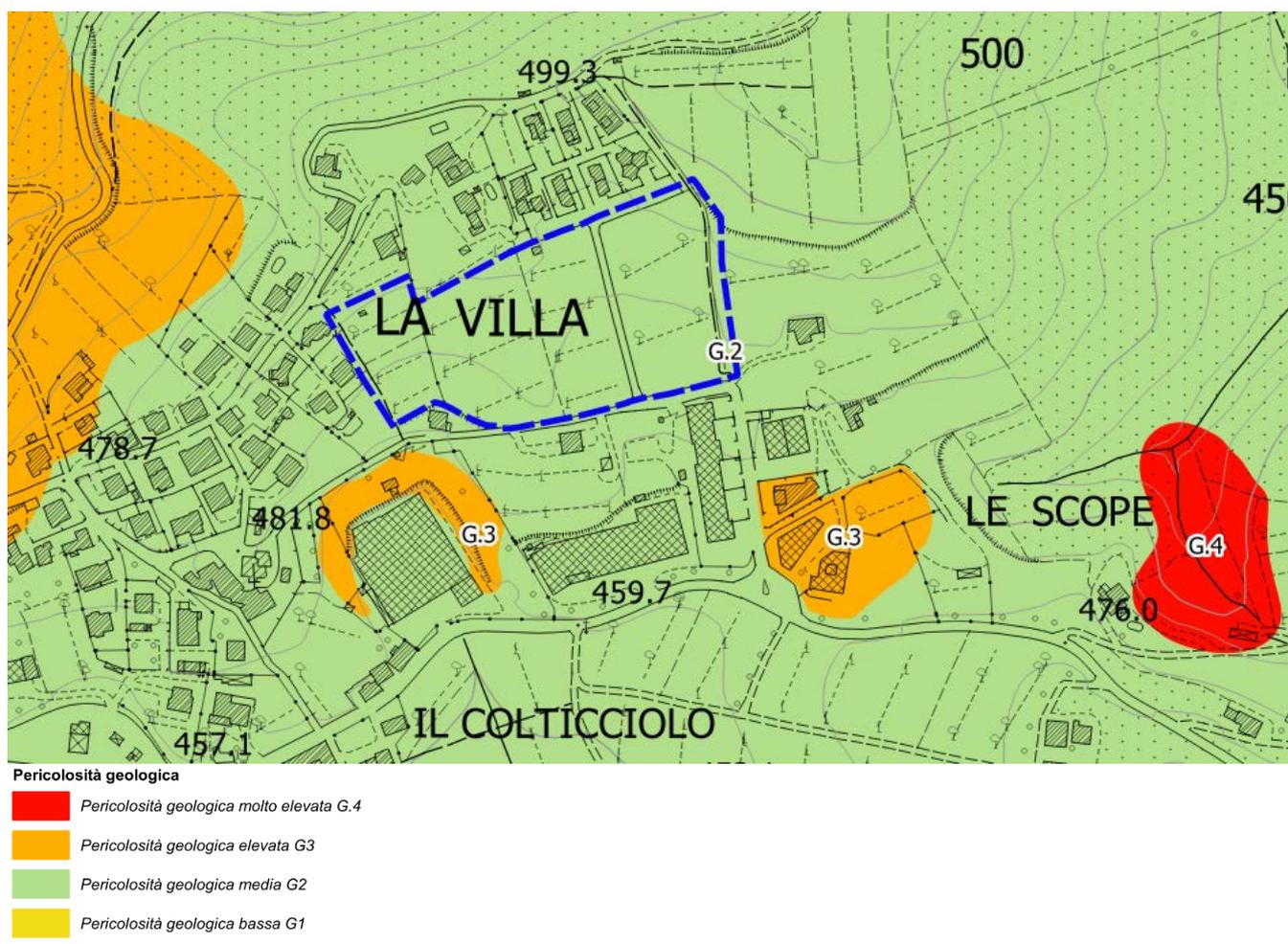
CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alle relative classi di pericolosità, dovrà essere verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali e verifiche di stabilità del pendio allo

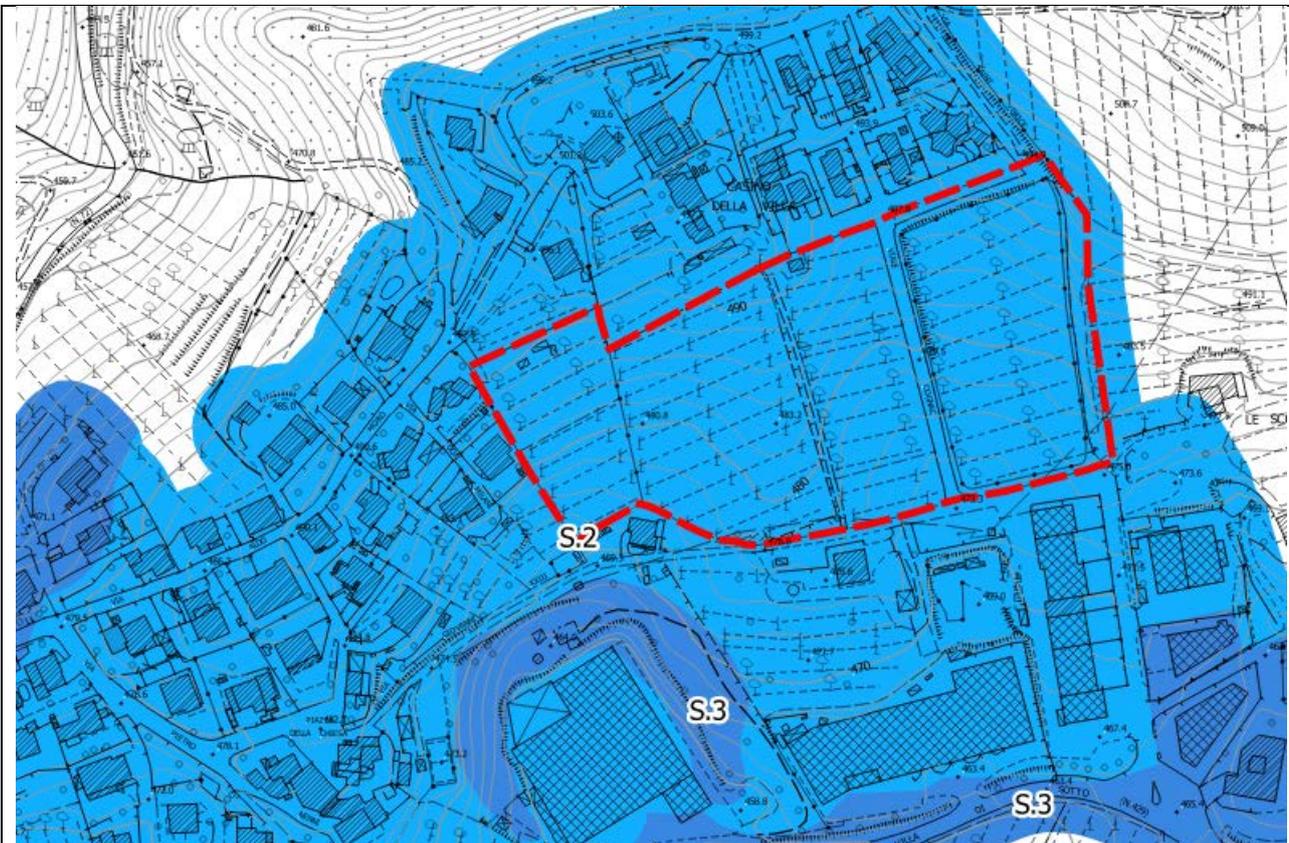
stato attuale e di progetto e dei fronti di scavo da cui possa discendere il dimensionamento delle opere per la mitigazione del rischio)

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità.

Per quanto concerne l'aspetto sismico la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità basso fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un conseguente grado di vulnerabilità medio-basso, per tale motivo il PSI indica una classe di sensibilità 3 "aree non vincolate", dove tuttavia le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti e le stesse saranno autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e del rischio di inquinamento.





Aree a pericolosità sismica locale

- Pericolosità sismica locale molto elevata S.4
- Pericolosità sismica locale elevata S.3
- Pericolosità sismica locale media S.2

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

Principale: [-]

Secondario: [-]

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---- [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ----

Franco di sicurezza: ---- [m]

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

Nessuna pericolosità idraulica

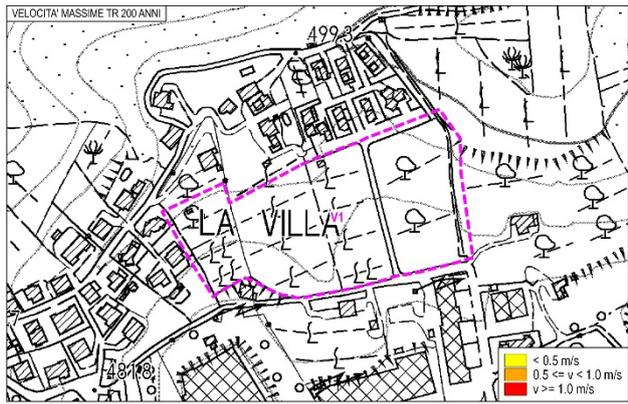
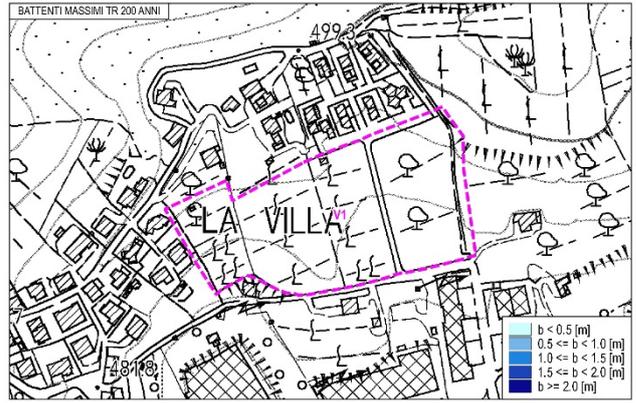
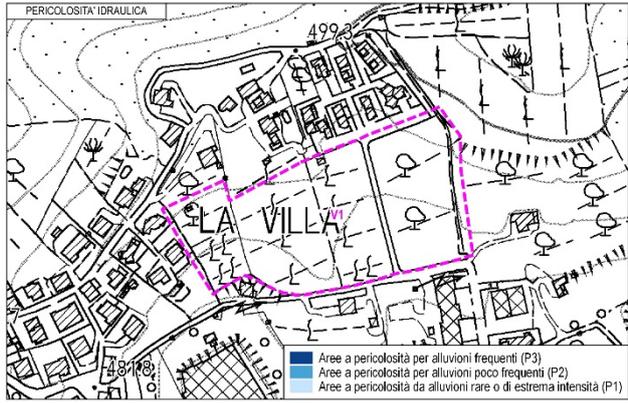
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

V1 - Villa



COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo

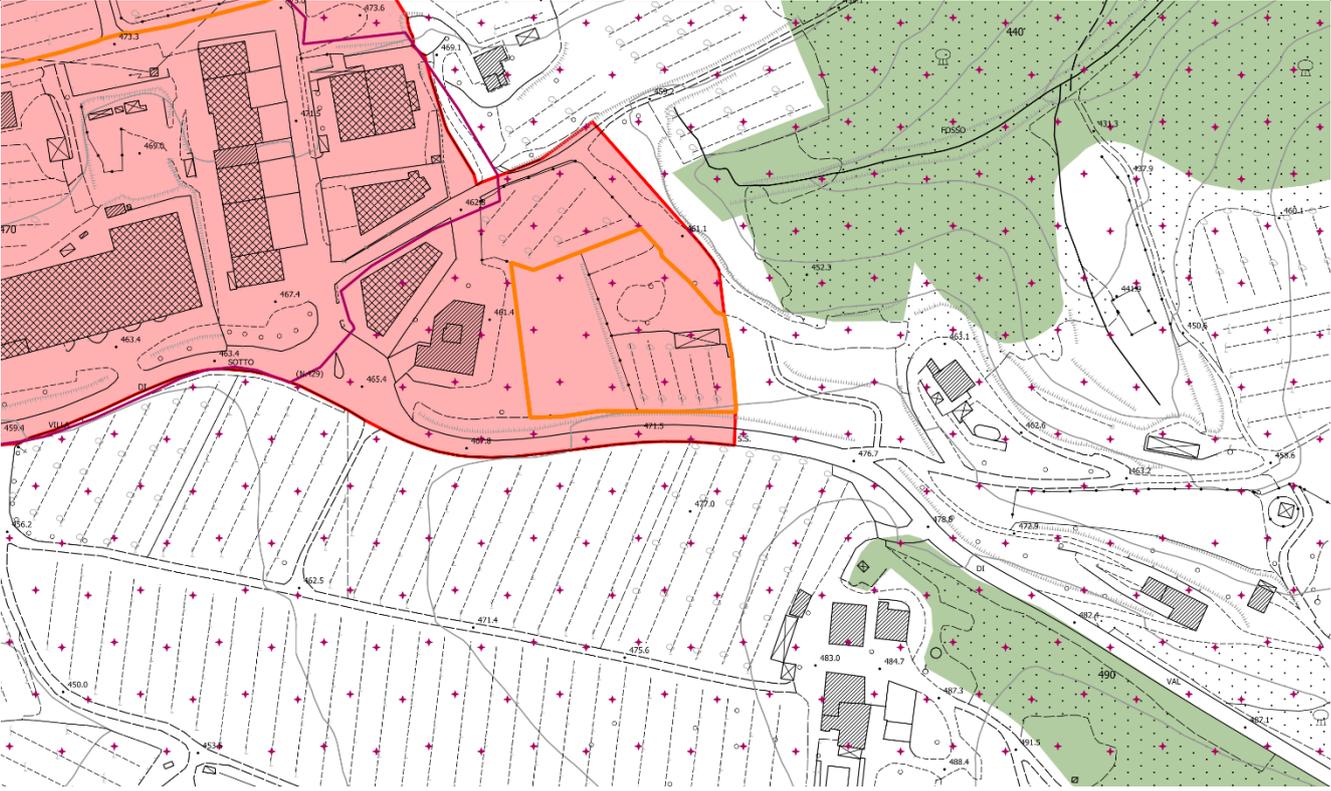
Scheda

Localizzazione

2

Villa



QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area, pianeggiante, prevalentemente incolta, ubicata in prossimità della viabilità principale, è contigua ad un comparto residenziale/artigianale; attualmente risulta connotata da un ambito di degrado formale.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923. - Siti Rete Natura 2000: Area ZSC - IT5190002 - Monti del Chianti
PTC di Siena	BSA: aree di pertinenza appartenenti al sistema urbano provinciale
Previsione di PSI	UTOE1_interna al TU
Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli	
	
PREVISIONI DI P.O.C.	
Obiettivi	L'obiettivo della previsione è superare l'attuale situazione di degrado, attraverso un progetto unitario che coinvolga l'intera area al fine di realizzare un edificio a funzione artigianale (magazzino) con la relativa abitazione. Nell'area è presente una struttura a carattere temporaneo, adibita a ricovero materiali.
Destinazione d'uso ammessa	Artigianale (PT) e residenziale (PP)
Superficie Territoriale¹	4640 mq
Dimensionamento	500mq di cui: 350 mq a destinazione artigianale e max 150 mq a destinazione residenziale H ma:2 piani (7,50m)
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Standard urbanistici	Standard in relazione alla funzione prevista
Interventi ammessi	Nuova edificazione

¹ Dati da GIS

Orientamenti per la progettazione

Il progetto, in coerenza con lo schema direttore, dovrà essere unitario e dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema d'accesso, nonché al rispetto di una fascia verde rispetto all'edificio esistente e al margine del comparto. Il piazzale dovrà essere realizzato con soluzioni non impattanti, con colorazioni neutre nel rispetto del contesto. Nell'ambito del progetto di riqualificazione dovranno essere rimosse le strutture ed i manufatti attualmente presenti nell'area.

LEGENDA

 Comparto oggetto di scheda norma

Schemi direttori

 verde

 Parcheggio

 Viabilità

 Area di massima edificabilità

 Filari di alberi

 Alberi



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO²

L'intervento, presso il margine della località la Villa, ricade (nella sua porzione più occidentale) all'interno dell'area di potenziale archeologico 3 (associata al sito n. 67) e si posiziona a circa 130 m a sud/ovest rispetto al sito n. 57 della chiesa di Santa Cristina a La Villa: quest'ultima è citata (assieme al borgo di La Villa) fin dal XII secolo come dipendenza dei signori feudali del Trebbio (la chiesa è inoltre oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs.22/1/2004, n. 42 - G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28, art. 10 - comma 1, con provv. 13 del Maggio 2014). In riferimento, invece, al sito n. 67, questo è associato alla notizia del ritrovamento, senza posizione precisa, di tratti di selciato romano. L'intervento nell'area, definita da una "totale mancanza di spazi pubblici e di un tessuto connettivo adeguato", prevede il potenziamento dell'area residenziale al fine di dare risposte alla crescente domanda di alloggi e di migliorare la qualità insediativa dell'ambito, intervenendo sulla mobilità, verde e parcheggi. Le superfici di previsione derivano dal trasferimento delle superfici oggetto di demolizione della polarità 1 Ex Cantine (Scheda 1). Date le caratteristiche degli interventi previsti e la distanza rispetto ai siti nn. 57 e 67, le future lavorazioni potrebbero rappresentare un rischio archeologico medio per le eventuali stratigrafie sepolte.

Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In tal senso dovranno prodotti elaborati planimetrie con elementi di intervento e qualificazione paesaggistica.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.
2. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
 - 2.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
 - 2.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nella porzione Nord del comparto sono presenti le argilliti con livelli decimetrici di calcari marnosi e calcareniti della Formazione di Villa a Radda, mentre nella porzione Sud sono presenti sequenze ritmiche di arenarie quarzoso-calcaree alternate ad argilliti della Formazione della Pietraforte (PTF), entrambe le formazioni nella parte alta del comparto sono ricoperte da materiale di riporto di natura antropica.

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca su un'area pianeggiante al limite del perimetro urbanizzato della Villa contiguo ad un comparto residenziale/artigianale. L'area non presenta zone di ristagno e e/o deflusso difficoltoso.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: nel comparto sono presenti la classe di pericolosità geologica media (G.2), settore SE del comparto, e la classe di pericolosità geologica elevata (G.3), settore NO del comparto, in quanto è presente una coltre di materiali di riporto (depositi antropici).

PERICOLOSITA' SISMICA: nel comparto sono presenti la classe di pericolosità sismica locale media (S.2) e la classe di pericolosità sismica locale elevata (S.3) in funzione della presenza di materiali di riporto (depositi antropici) su substrato lapideo stratificato con alto contrasto di impedenza.

Nella cartografia MOPS, si individuano le seguenti zone:

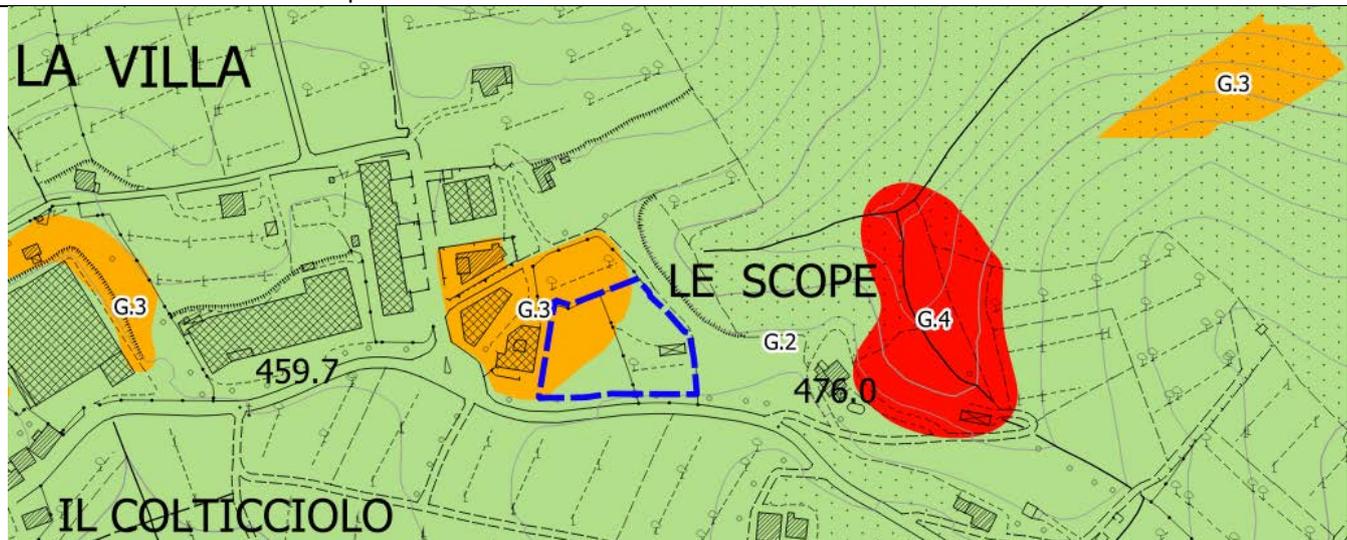
- Zona 2 nel settore Sud del comparto caratterizzato da alternanze di litotipi in condizioni di incipiente alterazione per spessore di qualche metro con passaggio al sottostante substrato lapideo stratificato non alterato in situazioni di contrasto di impedenza basso.
- Zona 3 nel settore Nord del comparto caratterizzato da alternanze di litotipi in condizioni di incipiente alterazione per spessore di qualche metro con passaggio al sottostante substrato lapideo stratificato fratturato in situazioni di contrasto di impedenza basso.

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alle relative classi di pericolosità, dovrà essere verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, verifiche di stabilità dei fronti di scavo e verifiche degli spessori degli eventuali materiali di riporto)

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità.

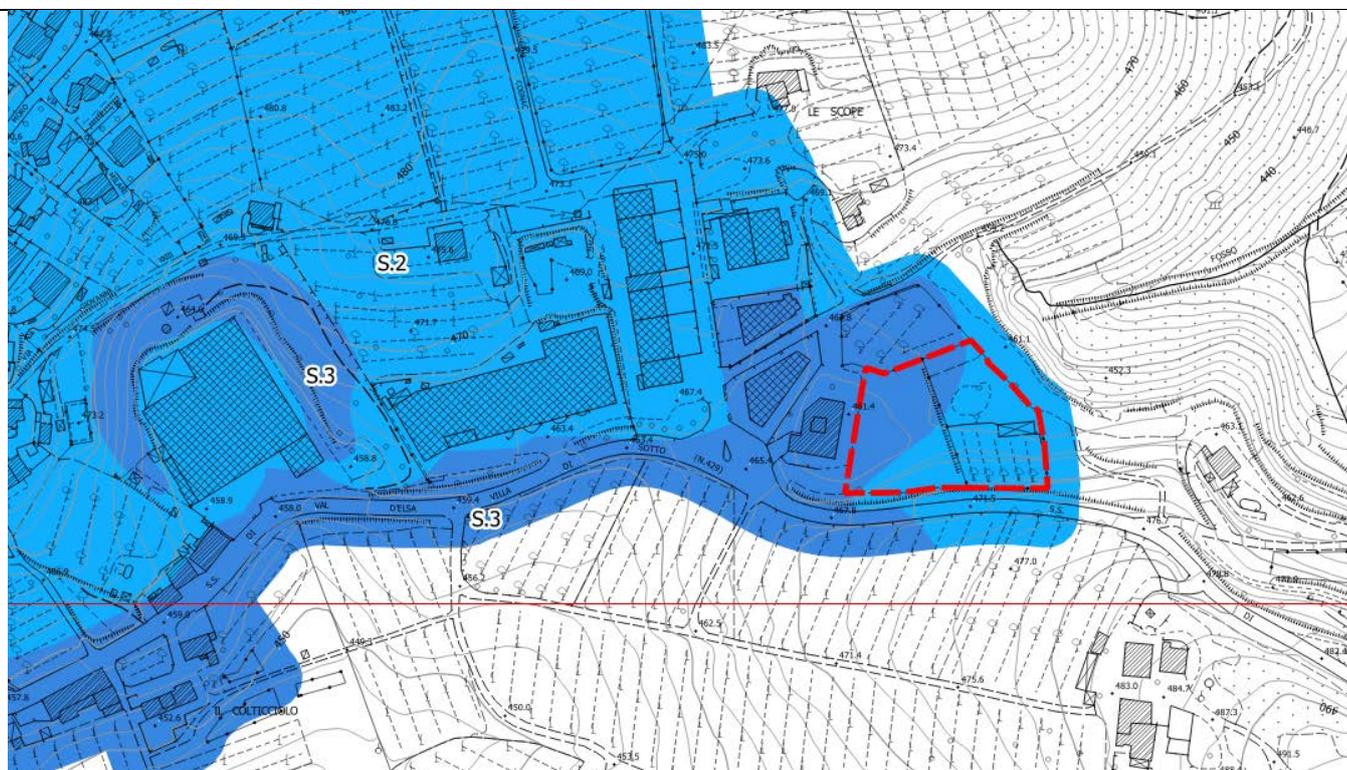
Per quanto concerne l'aspetto sismico la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità molto basso fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un conseguente grado di vulnerabilità basso, per tale motivo il PSI indica una classe di sensibilità 3 "aree non vincolate", dove tuttavia le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti e le stesse saranno autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e del rischio di inquinamento.



Pericolosità geologica

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



Aree a pericolosità sismica locale

- Pericolosità sismica locale molto elevata S.4
- Pericolosità sismica locale elevata S.3
- Pericolosità sismica locale media S.2

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: [-]
- Secondario: [-]

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---- [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ----

Franco di sicurezza: ---- [m]

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

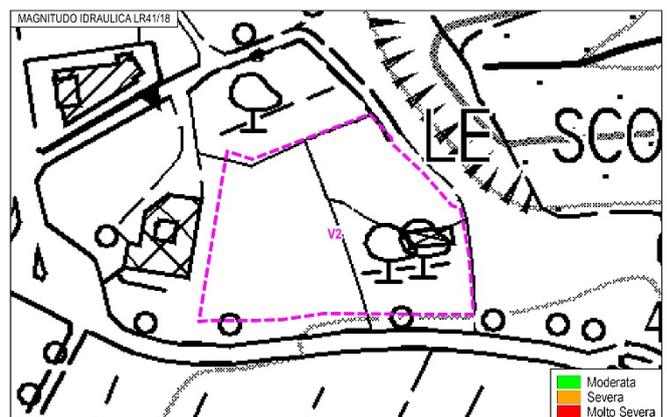
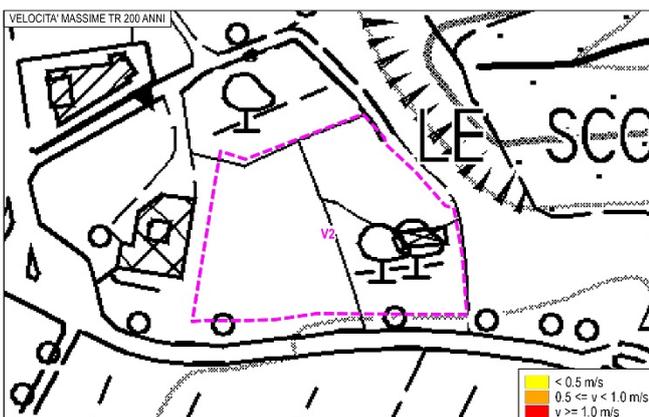
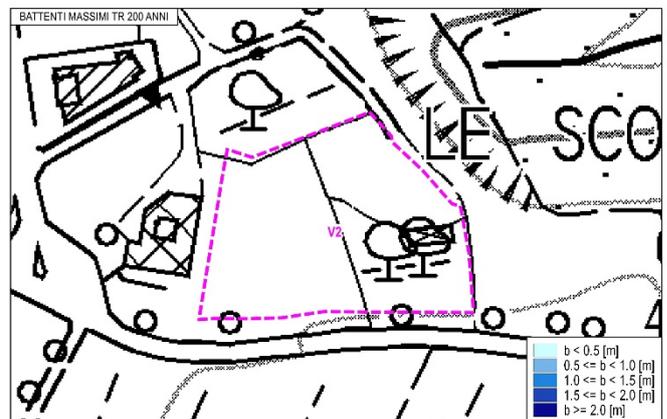
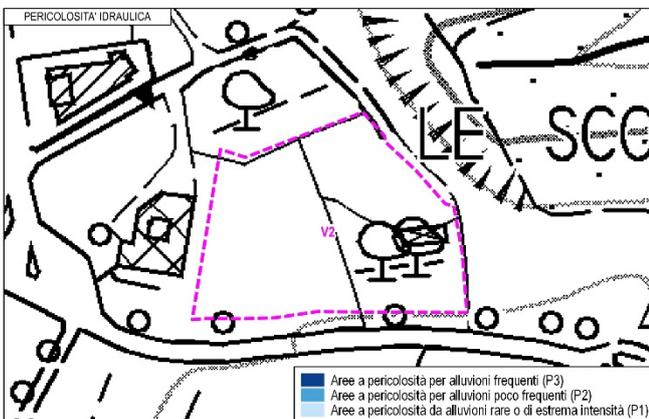
Nessuna pericolosità idraulica

CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

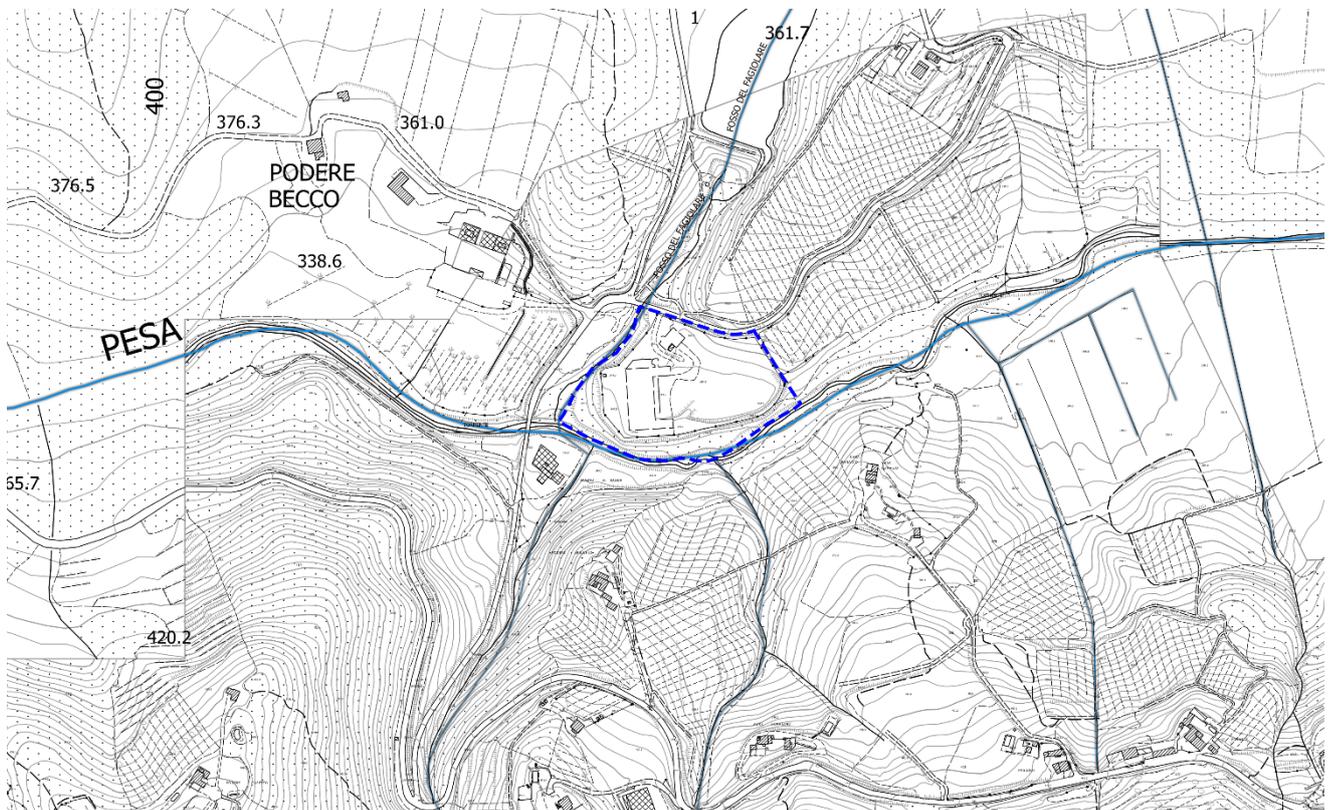
Nessun condizionamento di fattibilità idraulica

V2 - Villa



COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

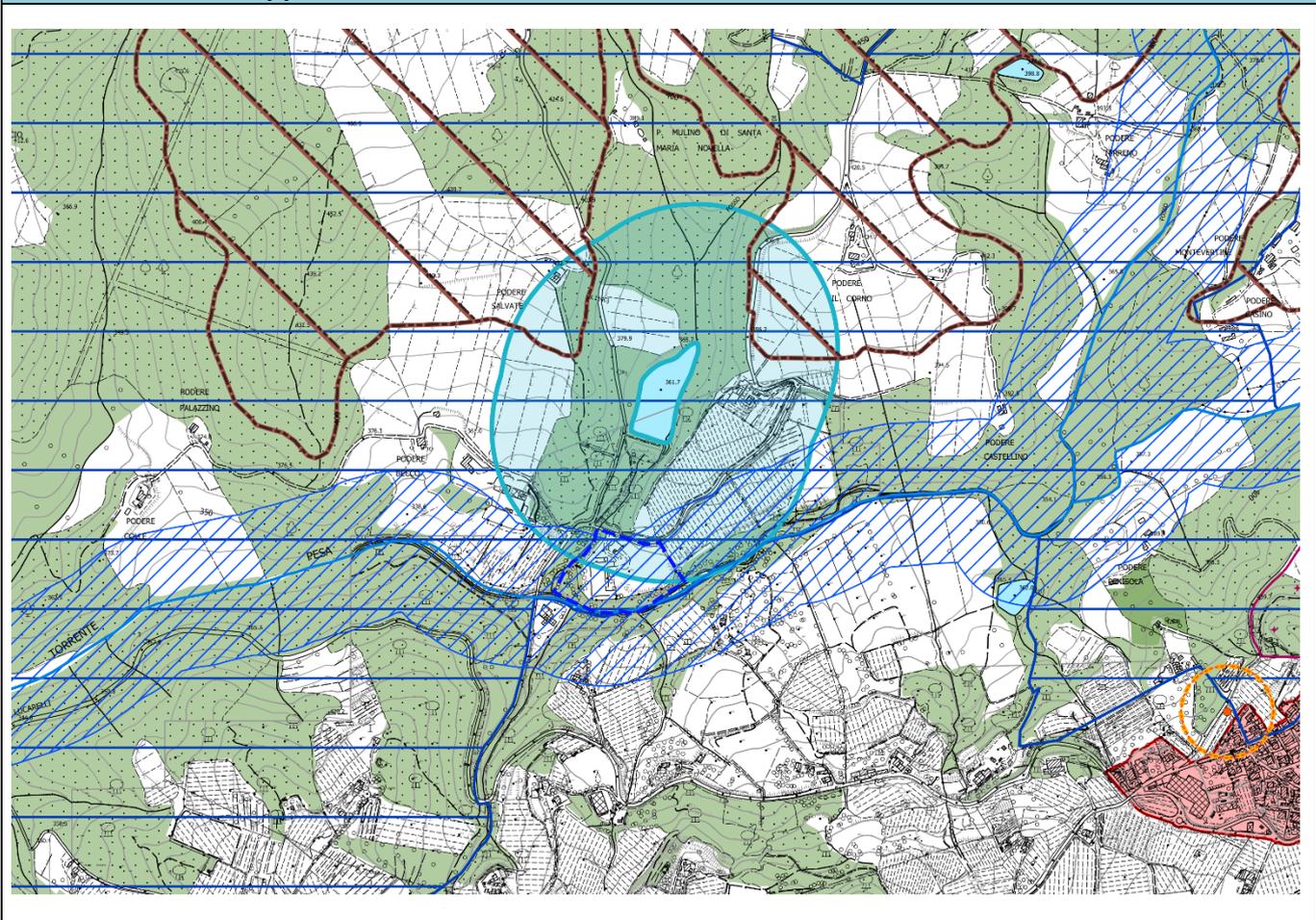
Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
1a-R_PR Ex Cantine	Ex Cantine ESTAF	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	Ex cantina sociale costruita nei primi anni '70 dal Ministero dell'Agricoltura, mai portata a termine, divenuta scheletro in cemento armato abbandonato di proprietà pubblica. L'area evidenzia forme di degrado architettonico importanti in relazione alle strutture esistenti abbandonate da oltre 50 anni. Inoltre ponendosi in fregio al fiume Pesa evidenzia delle criticità ambientali anche in relazione alla pericolosità idraulica. Si segnala la presenza di un vaso a fini irrigui
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.
PTC di Siena	-
Previsione di PSI	RADDA R_Pr- Ex cantine-

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla riqualificazione dell'area attraverso la demolizione dello scheletro strutturale mai concluso, prevedendo la rinaturalizzazione dell'area e il trasferimento di parte di tali volumetrie nella frazione di La Villa al fine di riqualificare il margine residenziale. In tal senso la previsione è collegata all'attuazione della Scheda V1 di PO_territorio urbanizzato in loc. La Villa. L'intervento è conforme alla disciplina del PIT_PPR e al PSI, in quanto è funzionale ad "assicurare l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi
------------------	---

	aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione e delocalizzazione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.
Destinazione d'uso ammessa	Parco Si prevede la riqualificazione fluviale e forestale, dell'area liberata dagli edifici esistenti, in coerenza con gli obiettivi del PIT-PPR.
Superficie Territoriale	Circa 32.340 mq
Dimensionamento	Zero
Strumenti di attuazione	Progetto di iniziativa pubblica
Interventi ammessi	Rinaturalizzazione dell'area
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà essere esteso alla totalità dell'area prevedendo la rinaturalizzazione del sito mediante inerbimento e piantumazione di essenze coerenti con il contesto rurale ed ambientale. Potranno essere previste, nel rispetto della morfologia dei luoghi, anche sistemazioni che consentano l'utilizzo temporaneo dell'area in occasione di eventi e manifestazioni pubbliche e che non comportino l'artificializzazione dei suoli.
Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni	<p>Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare:</p> <p>- Art. 7: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice).</p> <p>Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)</p> <p>Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)</p> <p>In particolare il progetto dovrà tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, percettivi rispetto al corso d'acqua, tutelare la varietà e la tipicità del paesaggio fluviali, possibilità di individuare spazi accessibili e belvedere per le visuali panoramiche.</p> <p>Il progetto di rinaturalizzazione non dovrà prevedere nuove costruzioni e rispettare la morfologia dei luoghi. Potranno essere valorizzati eventuali percorsi esistenti per promuovere forme di fruizione pubblica sostenibile (pedonale/ciclo pedonale) dell'area anche in relazione al fiume.</p> <p>All'interno del progetto unitario di rinaturalizzazione del verde, potranno essere individuate le relazioni funzionali con le fasce ripariali anche per garantire l'accessibilità al corso d'acqua per la sua manutenzione e la possibilità di fruizione; dovranno essere garantiti i corridoi ecologici tra sistemi, pertanto le eventuali recinzioni dovranno garantire varchi idonei per la microfauna.</p> <p>La realizzazione di eventuali nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi; dovranno essere realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. Anche l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) è ammesso a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche.</p> <p>Inoltre il progetto dovrà garantire che gli interventi siano rispettosi del paesaggi forestale e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico - culturali ed estetico- percettivi.</p> <p>La redazione del progetto dovrà essere corredata da un'analisi paesaggistica sitospecifica dell'area e da un progetto di dettaglio paesaggistico ed ambientale che possa definire in forma completa la proposta progettuale¹.</p>

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO².

L'intervento ricade all'interno dell'area di potenziale archeologico 4 associata al sito n. 31 (Mulino di Radda – Vecchio). L'edificio di fondazione medievale (e collocabile cronologicamente tra il XIII secolo e l'età contemporanea) è in stato di abbandono e vi si addossano edifici di epoca moderna e contemporanea. Le Ex Cantine ESTAF, a loro volta, si localizzano a circa 100 m rispetto al sito n. 31 ma sulla riva opposta del Torrente Pesa. L'intervento previsto presso le Ex Cantine ESTAV prevede sia il rifacimento del complesso sia, però anche la riqualificazione fluviale e delle immediate circostanze (tra cui nuove piantumazioni). Date le caratteristiche degli interventi previsti e l'assenza effettiva di dati relativi al sottosuolo nelle pertinenze del Mulino di Radda – Vecchio (sito n. 31), le lavorazioni presso le Ex Cantine ESTAF potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

URBANISTICA- PAESAGGIO

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare:

Art. 7: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)

Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Poiché l'area si colloca all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione anche secondo sia il PIT-PPR che il PS, la sistemazione post-demolizione dovrà essere accompagnata da un progetto che, partendo da un censimento di massima della flora e vegetazione presenti nell'area ed in quelle ad essa ecologicamente collegate, su varie scale, dia luogo ad un processo di rinaturalizzazione e coerente per scelta delle piante e schemi progettuali con il ruolo di "matrice di connettività" e di corridoio ripariale della rete ecologica in cui si inserisce.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti depositi alluvionali inattivi (bnG) costituiti essenzialmente da livelli di sabbie e ghiaie scarsamente cementati su substrato geologico costituito dai termini argillitici della Formazione di Sillano (SIL).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca al piede del versante in un terrazzo alluvionale inattivo pressoché pianeggiante in corrispondenza della confluenza del Fosso del Fagiolaro con il Torrente Pesa, in destra idrografica di quest'ultimo, non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile.

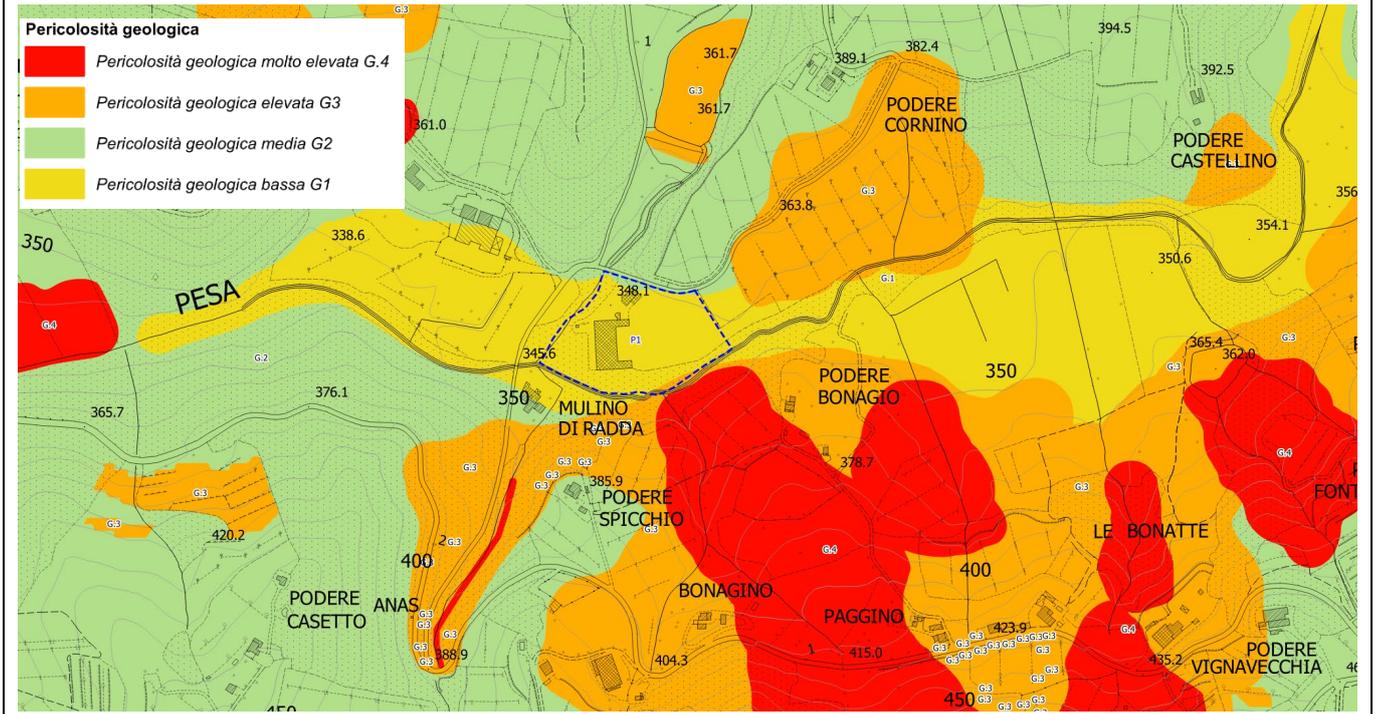
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica bassa (G.1) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R)

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alla relativa classe di pericolosità ed alla prevista riqualificazione forestale e fluviale dell'area, fa sì che non si renda necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica gli interventi di riqualificazione forestale e fluviale concorrono ad un miglioramento della stessa, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.



IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: [-]
- Secondario: Torrente Pesa, Fosso del Fagiolare

Battente idraulico medio TR 200 anni: 1.07 [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: Moderata/Severa/Molto Severa

Franco di sicurezza: 0.3 [m]

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

P3/P2/P1

Pericolosità per alluvioni frequenti/ Pericolosità per alluvioni poco frequenti/ Pericolosità per alluvioni rare

CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento alla fattibilità idraulica per la destinazione a verde pubblico.

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d'acqua.

art. 3 c.2 – negli alvei, golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda di corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico della LR79/2012 sono consentiti itinerari ciclopedonali.

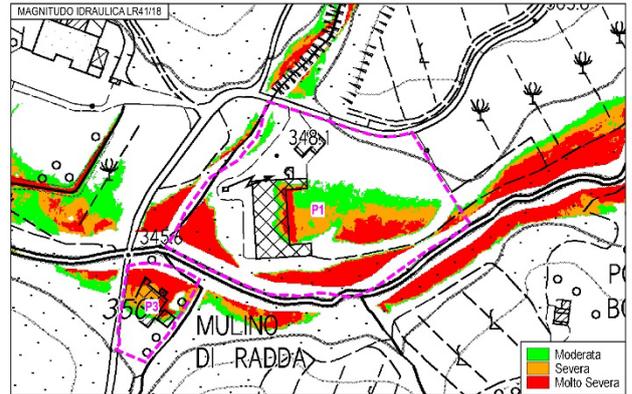
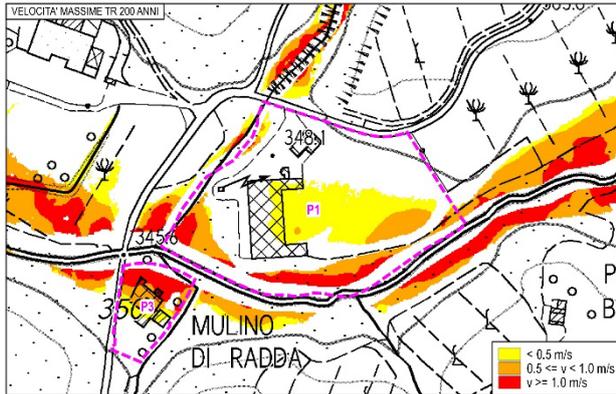
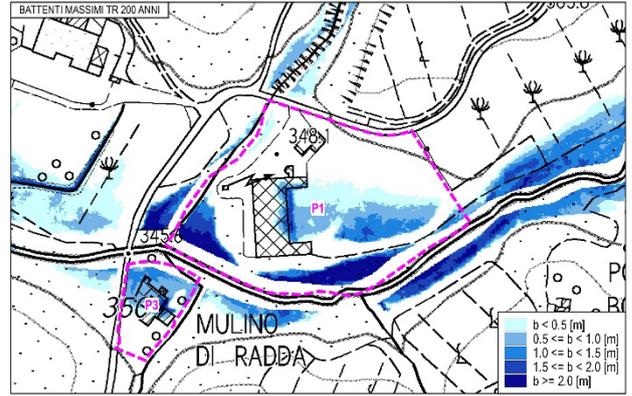
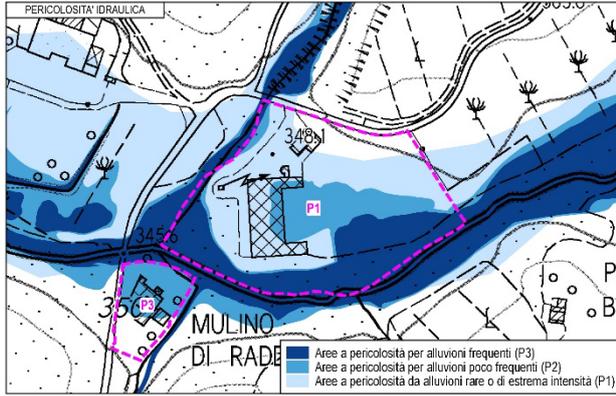
art. 12 c. 1 – nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6 7 e 8 dell'art. 12 della L.R.41/2018

art.13 c.4 lett. a) – sui percorsi ciclopedonali sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e siano previste misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Sono ammessi (art. 11 c.1 lett. b)) interventi di nuova costruzione nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti se caratterizzate da magnitudo idraulica moderata a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota di messa in sicurezza e sia assicurato il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

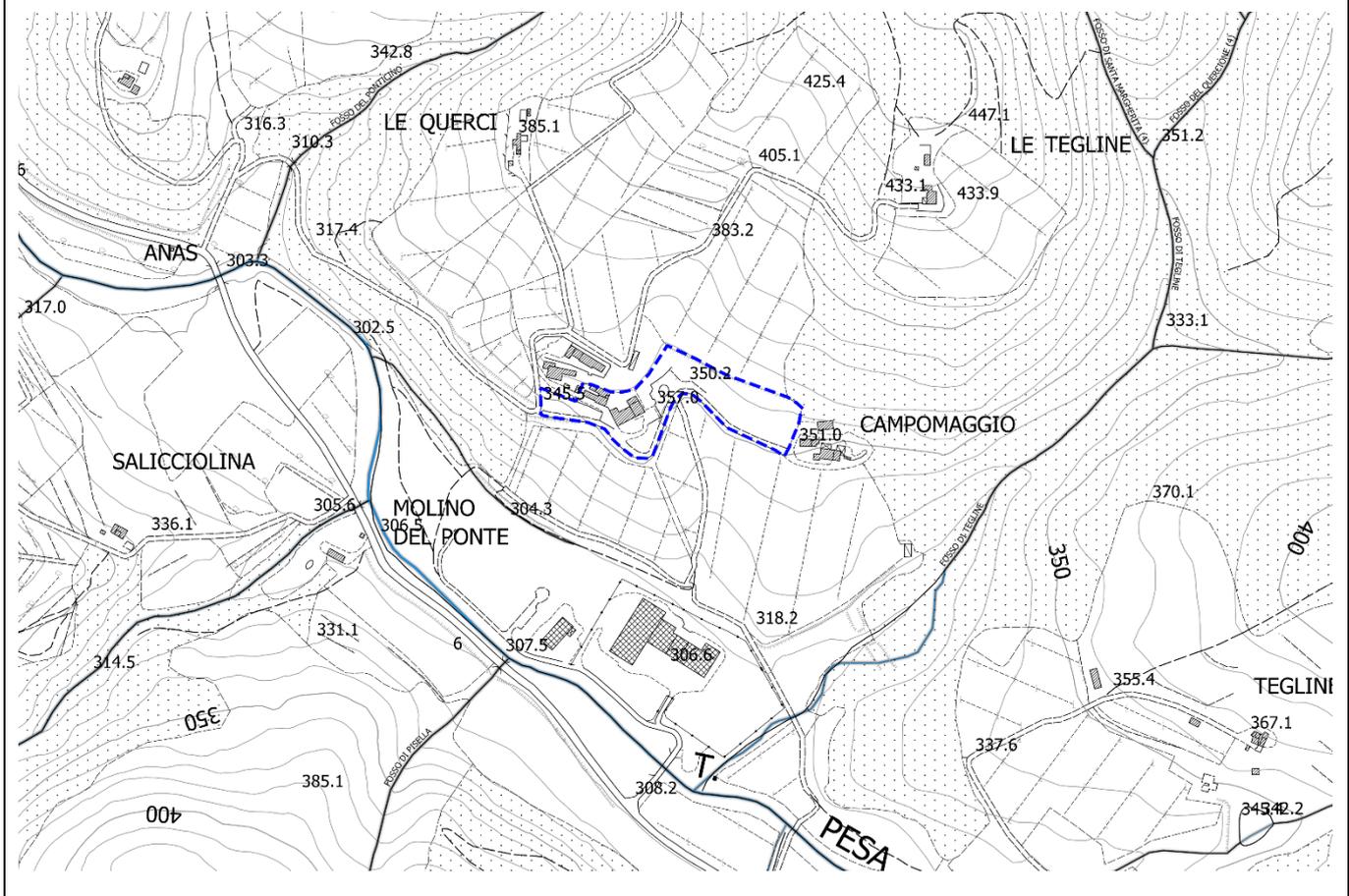
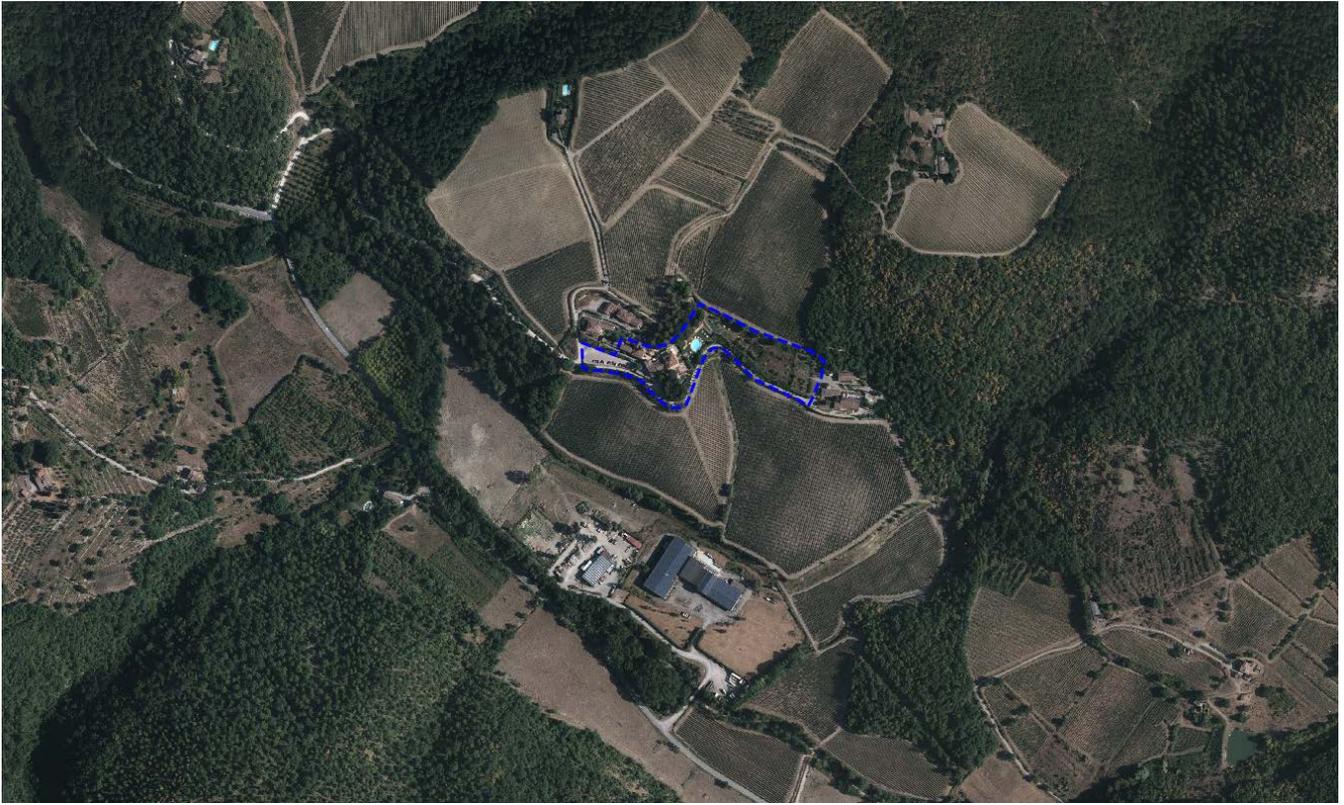
Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti se caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa.

P1 - Ex Cantine ESTAF



**COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
		Pr	T	R	Pa	V
2_R_T1 – Campo di Maggio	Campo di Maggio					



Destinazione d'uso ammesse	Turistico ricettivo
Superficie Territoriale	Circa 19.300 mq
Dimensionamento	La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: mq 800 Piani fuori terra: 1 (in parte interrato) Altezza massima: m 3,5
Strumenti di attuazione	PUC -Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi art. 121 LR 65/14
Interventi ammessi	Le nuove superfici saranno ricavate entroterra al di sotto del parterre sul fronte della villa in continuità con la SPA attuale posta allo stesso piano e quindi non visibili dall'esterno. In particolare si svilupperanno principalmente sul piano dove sorge l'attuale piscina, presumibilmente a ridosso delle mura che disegnano la parte alta del giardino della villa, in modo da sfruttare il dislivello esistente; saranno mimetizzate con una copertura verde, la struttura dovrà essere lineare, trasparente con un'altezza tale da non interferire con la vista della villa dai punti di vista più significativi individuati nel BSA.
Standard Urbanistici	Non è prevista la realizzazione e cessione di standard urbanistici.
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà avere carattere unitario ed essere esteso alla totalità della pertinenza, ponendo particolare riguardo all'area boscata che dovrà essere prevalentemente mantenuta nella sua integrità. Si prevede l'ampliamento della SPA ristrutturando l'esistente con una parte in continuità interrata; il progetto potrà sviluppare interrelazioni visive e funzionali con la piscina. Particolare importanza dovrà essere posta nella definizione delle sistemazioni a verde. Per la pavimentazione dei percorsi dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali in continuità con l'esistente e che garantiscano la permeabilità. Anche l'area di sosta, qualora necessaria, dovrà essere realizzata in coerenza con il paesaggio rurale, con stalli che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra; evitare/minimizzare le interferenze visive attraverso sistemazioni a verde ed alberature.
Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni	Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare coerenti ai sensi dell' art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice). Il progetto potrà valorizzare le relazioni eventuali percorsi esistenti per promuovere forme di fruizione pubblica sostenibile (pedonale/ciclo pedonale) dell'area anche in relazione al fiume. Dovranno essere garantiti i corridoi ecologici tra sistemi, pertanto le eventuali recinzioni dovranno garantire opportuni varchi. La realizzazione di eventuali nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi; dovranno essere realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ¹.

L'intervento si localizza a circa 650 m a sud/est rispetto al sito n. 34 (pressi di Monte Rinaldi) dove, nel 1995 venne individuata un'area di frammenti interpretata come l'accumulo degli scarichi secolari di Monte Rinaldi (databili tra il VI-VII secolo d.C., la fine del X secolo e il XV secolo). L'intervento nell'area prevede l'ampliamento della SPA della struttura alberghiera esistente in loco e denominata "Hotel Villa Campomaggio" (con la creazione di nuove planimetrie in parte interrata e in parte fuori terra) e l'ampliamento dei servizi dedicati alla ristorazione e alla somministrazione. Date le caratteristiche degli interventi previsti e le specifiche del rinvenimento (superficiale) dei materiali presso il sito n. 34 (e considerandone anche la distanza), le lavorazioni presso l'"Hotel Villa Campomaggio" potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte.

Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In tal senso dovranno essere prodotti elaborati planimetrie con elementi di intervento e qualificazione paesaggistica rispetto al bene e alla sua pertinenza. La documentazione dovrà comprendere fotoinserti e sezioni ambientali, supportati da relazioni e studi di dettaglio.

All'interno del PUC dovrà essere previsto un adeguato dimensionamento degli spazi a parcheggio in relazione alla funzione in atto e di progetto.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare coerenti ai sensi dell'**art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi** (art.142. c.1, lett. g, Codice).

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Dovrà essere preliminarmente effettuata una verifica della disponibilità di approvvigionamento idropotabile e dovrà essere affrontato e risolto il tema della depurazione.
3. Poiché l'area di intervento si colloca, dal punto di vista ecologico (Il invariante) all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere non solo integrata nel paesaggio circostante, con particolare riferimento al morfotipo dominante della viticoltura ma anche dialogare, dal punto di vista ecosistemico, con le aree boscate poste in prossimità.
4. Si dovrà tenere conto della presenza di una stazione SRB all'interno del comparto.

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento affiorano sequenze ritmiche di arenarie quarzoso-calcaree alternate ad argilliti della Formazione della Pietraforte (PTF) e le argilliti della Formazione di Sillano (SIL)

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca su un versante con orientazione NW-SE con pendenze inferiori al 25%, non sono presenti fenomeni di instabilità gravitativa, l'edificato esistente risulta stabile

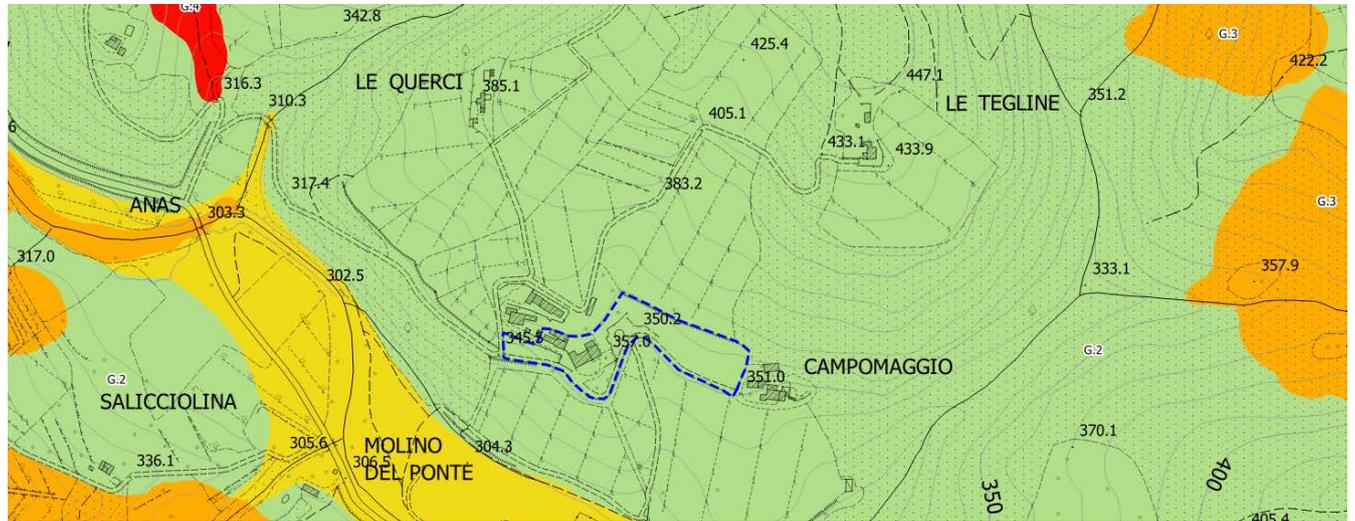
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R)

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alla relativa classe di pericolosità, dovrà essere verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali) e le considerazioni in merito alla piezometria ed eventuali interferenza con il piano di posa delle nuove strutture.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità da basso a molto basso fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado vulnerabilità della risorsa idrica basso, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.



Pericolosità geologica

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

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: ---
- Secondario: ---

Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ---

Franco di sicurezza: ---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

Nessuna pericolosità idraulica

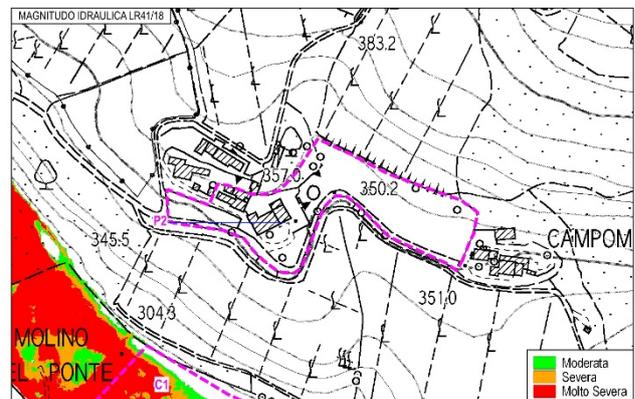
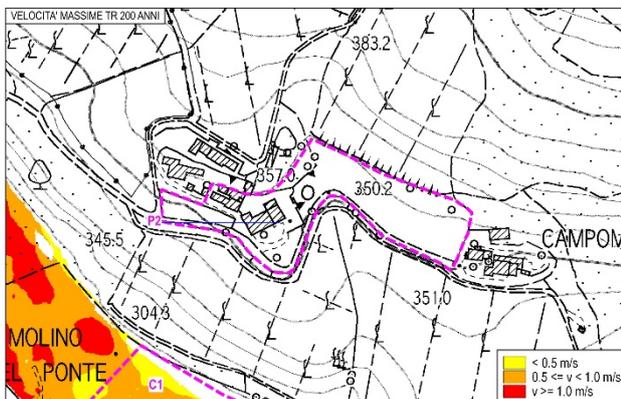
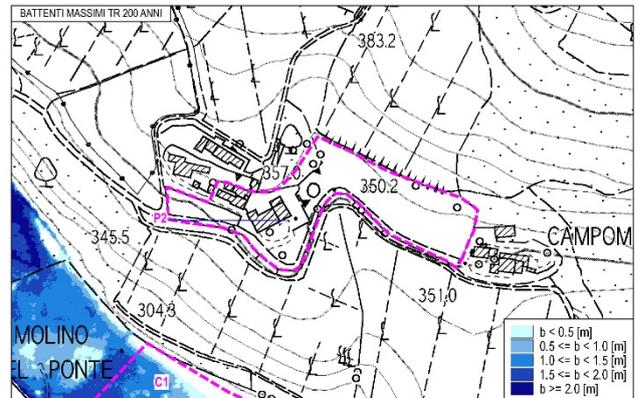
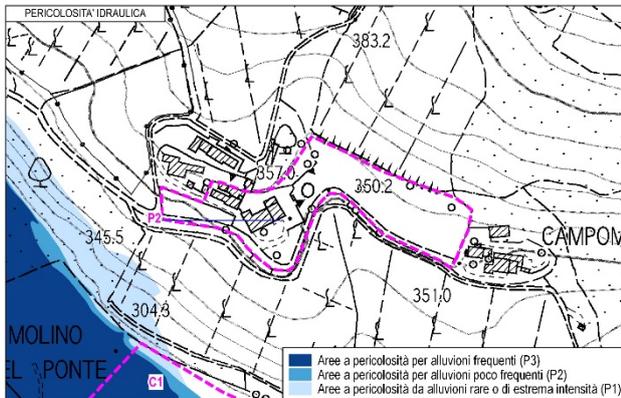
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

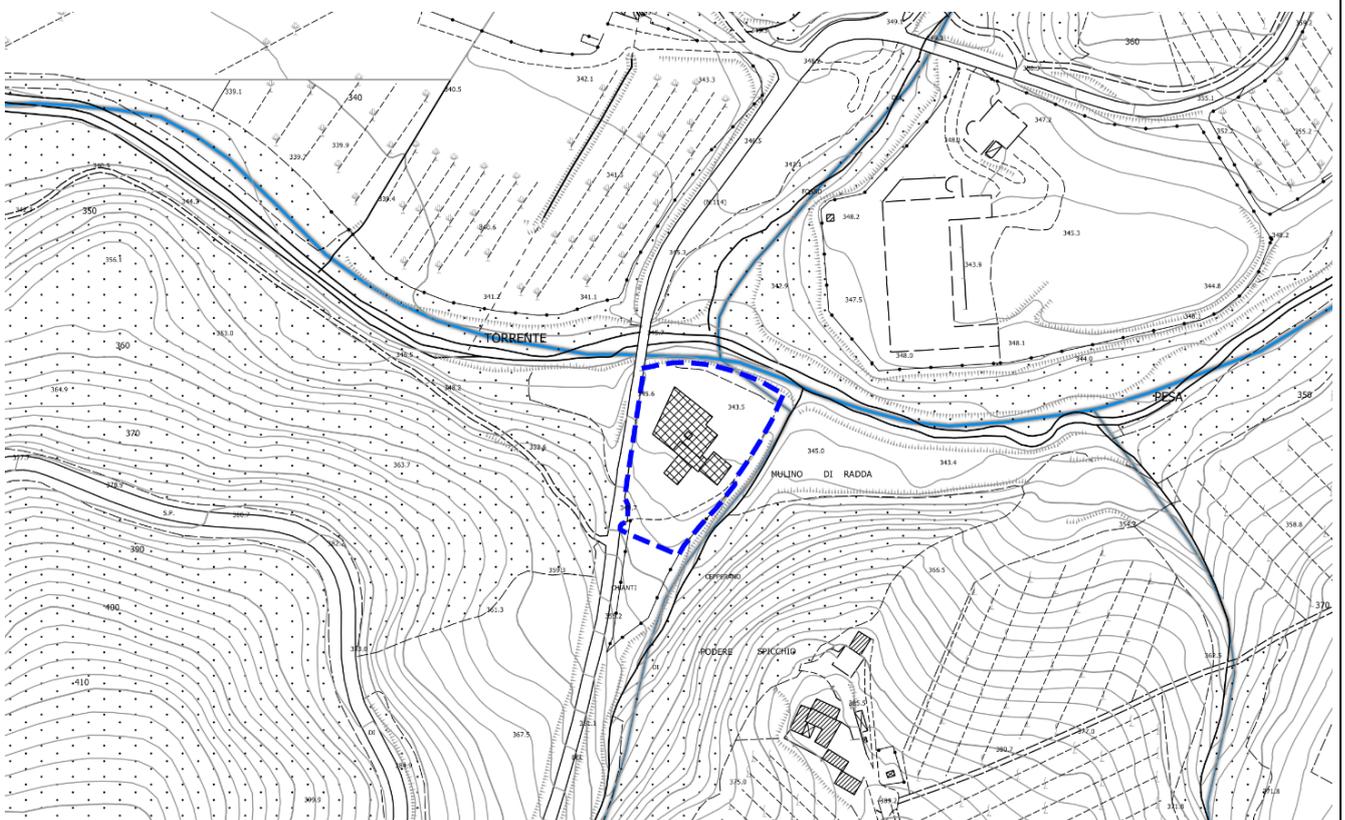
P2 - Campo di Maggio





COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

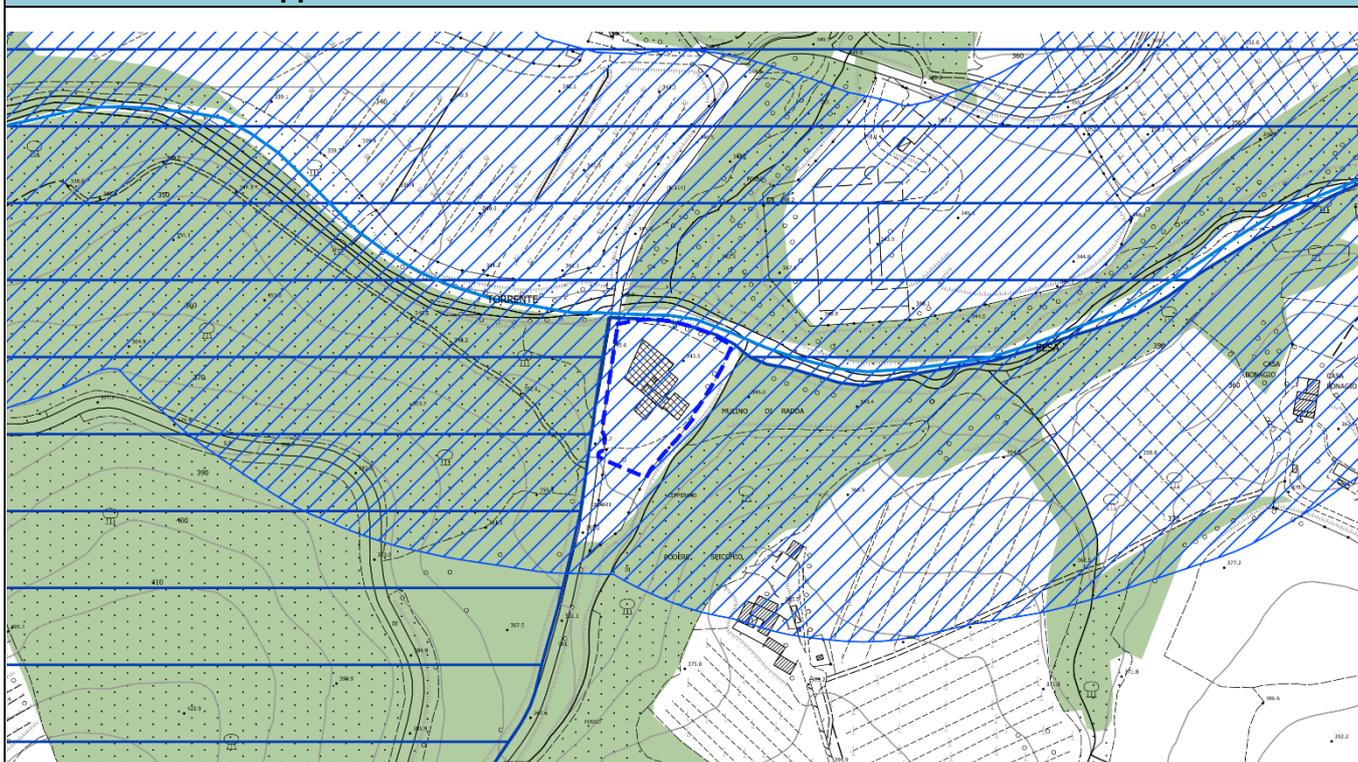
Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
		Pr	T	R	Pa	V
3- R_T3 –Mulino di Radda	Mulino di Radda					



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area si colloca in prossimità del fiume Pesa ed è caratterizzata da organismi edilizi diacronici in grave stato di degrado. Il complesso storico, di origine medioevale, è formato da tre elementi principali costituenti il Mulino, ai quali, negli anni '70, quando la funzione originale si mutò in tacchificio, furono addossati dei capannoni. Attualmente tutto il complesso riversa in totale stato di abbandono con la conseguenza che l'umidità di risalita dell'acqua presente in adiacenza della parte nord del complesso ha contribuito al deterioramento dell'immobile e della porzione più antica del mulino stesso. Inoltre la presenza dei capannoni in adiacenza, con la copertura in amianto in via di sfaldamento non fa che peggiorare lo stato di degrado dell'intero ambito già gravato dalla presenza del "Ex cantine Estaf."
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
Altri vincoli	Nessuno
PTC di Siena	BSA Scheda 26ES
Previsione di PSI	R_T3 –Mulino di Radda

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla riqualificazione di un ambito artigianale in disuso con la riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni turistico ricettive, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi.
Destinazione d'uso ammessa	Turistico ricettivo
Superficie Territoriale	Circa 4.500 mq
Dimensionamento	La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: pari all'esistente (circa 1000 mq) e comunque quella legittima che deriverà da accurato rilievo strumentale. Piani fuori terra: 2 Altezza massima: m 7

Strumenti di attuazione	PUC -Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi art. 121 LR 65/14
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
Standard Urbanistici	Non è prevista la realizzazione e cessione di standard urbanistici.
Orientamenti per la progettazione	<p>Il progetto dovrà avere carattere unitario ed essere esteso alla totalità della pertinenza, essere armonico rispetto al contesto circostante, prevedendo soluzioni di integrazione con lo spazio verde, nonché di mitigazione e schermatura rispetto alla viabilità esistente. Il parcheggio dovrà essere realizzato in coerenza con il paesaggio rurale, con stalli che garantiscano la permeabilità (inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e con colorazione assimilabile ai colori della terra; evitare/minimizzare le interferenze visive attraverso sistemazioni a verde ed alberature.</p> <p>L'intervento di demolizione e ricostruzione non dovrà determinare un avvicinamento delle strutture edilizie al corso d'acqua, ma anzi dovrà prevedere la riqualificazione della fascia riparia.</p>
Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni	<p>Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare conformi ai sensi del D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.</p> <p>In tal senso il progetto dovrà tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, percettivi rispetto al corso d'acqua, tutelare la varietà e la tipicità del paesaggio fluviali, possibilità di individuare spazi accessibili e belvedere per le visuali panoramiche.</p> <p>Il progetto dovrà rispettare la morfologia dei luoghi. Potranno essere valorizzati eventuali percorsi esistenti per promuovere forme di fruizione pubblica sostenibile (pedonale/ciclo pedonale) dell'area anche in relazione al fiume.</p> <p>All'interno del progetto unitario potranno essere individuate le relazioni funzionali con le fasce ripariali anche per garantire l'accessibilità al corso d'acqua per la sua manutenzione e la possibilità di fruizione; dovranno essere garantiti i corridoi ecologici tra sistemi, pertanto le eventuali recinzioni dovranno garantire varchi.</p> <p>Anche l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) è ammesso a condizione che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche.</p> <p>Inoltre il progetto dovrà garantire che gli interventi siano rispettosi del paesaggio forestale e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico - culturali ed estetico- percettivi.</p> <p><u>La redazione del progetto dovrà essere corredata da un'analisi paesaggistica sitospecifica dell'area e da uno studio d'approfondimento e verifica di dettaglio progettuale degli aspetti paesaggistici ed ambientale (inserimento paesaggistico, intervisibilità, preservazione di visuali privilegiate, funzionalità ecologica, ecc.)¹.</u></p>

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ²

L'intervento interessa direttamente le volumetrie del sito n. 31 (Mulino di Radda – Vecchio). L'edificio di fondazione medievale (e collocabile cronologicamente tra il XIII secolo e l'età contemporanea) è in stato di abbandono e vi si addossano edifici di epoca moderna e contemporanea. L'intervento nell'area prevede la riqualificazione e la ristrutturazione del sito con la riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni turistico ricettive. Date le caratteristiche degli interventi previsti e la datazione a partire dal

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

[Medioevo del Mulino di Radda – Vecchio \(sito n. 31\), le lavorazioni presso il sito potrebbero rappresentare un rischio archeologico alto per le architetture e per le eventuali stratigrafie sepolte in loco.](#)

URBANISTICA- PAESAGGIO

L'intervento di demolizione e ricostruzione non dovrà determinare un avvicinamento delle strutture edilizie al corso d'acqua, ma anzi dovrà prevedere la riqualificazione della fascia riparia. Quale prescrizione viene stabilito che il perimetro dell'insediamento si attesti ad una adeguata distanza dal Fiume Pesa, tali da rispondere ai criteri e alle disposizioni per la sicurezza idraulica. L'intervento è subordinato alla preventiva bonifica del sito.

Il verde e i parcheggi dovranno essere commisurati rispetto alla funzione.

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In tal senso dovranno prodotti elaborati planimetrie con elementi di intervento e qualificazione paesaggistica rispetto al bene e alla sua pertinenza. La documentazione dovrà comprendere fotoinserimenti e sezioni ambientali, supportati da relazioni e studi di dettaglio. All'interno del PUC dovrà essere previsto un adeguato dimensionamento degli spazi a parcheggio in relazione alla funzione in atto e di progetto.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare: **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c**: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Dovrà essere preliminarmente effettuata una verifica della disponibilità di approvvigionamento idropotabile e dovrà essere affrontato e risolto il tema della depurazione.
3. Il progetto degli spazi esterni dovrà essere relazionato e mostrare riferimenti concreti nel fatto che l'intervento, dal punto di vista paesaggistico ed ecologico (invariante II) si colloca all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione, di un bosco che costituisce matrice forestale di connettività ed in prossimità di un corridoio ripariale, nonché del morfotipo rurale "associazione tra seminativo e vigneto".

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti depositi alluvionali inattivi (bnG) costituiti essenzialmente da livelli di sabbie e ghiaie scarsamente cementati ed in parte depositi eluvio-colluviali (b2a), entrambi susubstrato geologico costituito dai termini argillitici della Formazione di Sillano (SIL).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca al piede del versante in un terrazzo alluvionale inattivo pressoché pianeggiante in corrispondenza della confluenza di un piccolo fosso con il Torrente Pesa, in sinistra idrografica di quest'ultimo. Nella parte a monte del comparto dove aumenta la pendenza è presente marginalmente una zona di accumulo di una frana quiescente.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: nel comparto sono presenti la classe di pericolosità geologica bassa (G.1), la classe di pericolosità geologica media (G.2) e limitatamente alla parte a monte la classe di pericolosità geologica elevata (G.3) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo.

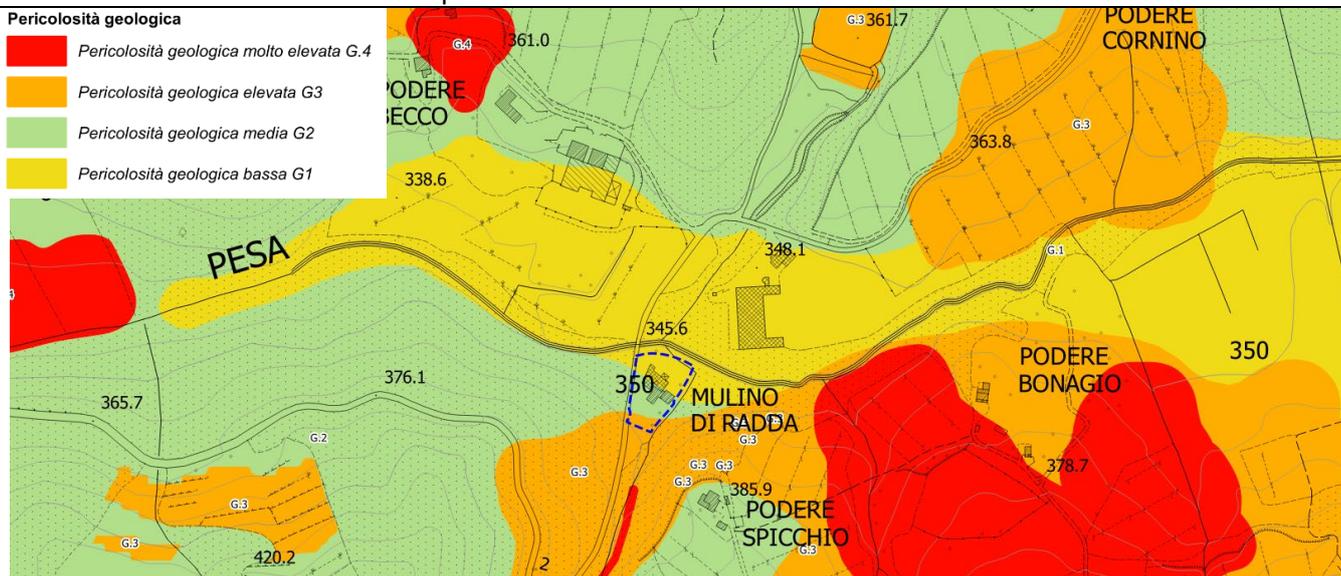
PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R).

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in relazione alle relative classi di pericolosità, dovrà essere verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali) e le considerazioni in merito alla piezometria ed eventuali interferenza con il piano di posa delle nuove strutture.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità buono non fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado vulnerabilità medio-alto, per

tale motivo il PSI indica una classe di sensibilità 2 “aree a vincolo medio”, dove le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. In riferimento a ciò gli interventi previsti non devono creare “viacoli” di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della in posto e/o riporto saranno comunque da escludersi scavi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m. dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della rocca in posto e/o il riporto). In particolare deve essere rispettata la normativa dell’art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP 2010 a cui si rimanda.



IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale:
- Secondario: Torrente Pesa, Fosso di Cepperano.

Battente idraulico medio TR 200 anni: 0.86 [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: Moderata/Severa/Molto Severa

Franco di sicurezza: 0.3 [m]

Per quanto concerne il Fosso di Cepperano, si specifica che il quadro conoscitivo a cui si fa riferimento all’interno della presente analisi è ricavato dal più recente studio idrologico-idraulico redatto sul fosso ovvero:

- Studio Idrologico Idraulico Are RC13 Mulino di Radda di cui al Deposito n. 3307 del 21/09/2016 a controllo obbligatorio con integrazioni volontarie del 21/12/2016;
- Studio idrologico idraulico a supporto del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castellina in Chianti e Radda in Chianti, approvato dal Comune di Radda in Chianti con Deliberazione del Consiglio Comunale DCC n. 40 del 15/12/2023.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

P3/P2

Pericolosità per alluvioni frequenti/ Pericolosità per alluvioni poco frequenti

CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento alla fattibilità idraulica per la destinazione a verde pubblico.

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all’interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d’acqua.

art. 3 c.2 – negli alvei, golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda di corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico della L.R. 79/2012 sono consentiti itinerari ciclopedonali.

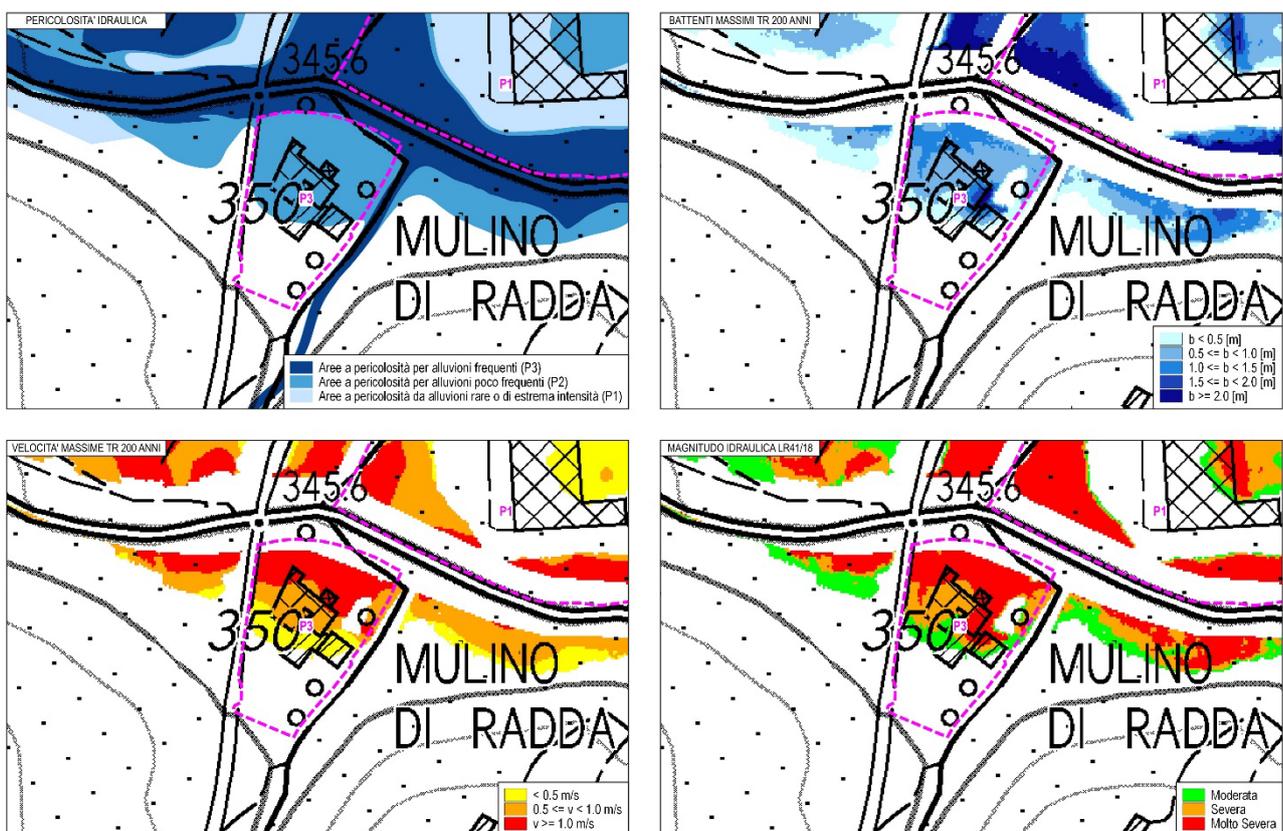
art. 12 c. 1 – nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6 7 e 8 dell'art. 12 della L.R.41/2018

art.12 c.4 – interventi di demolizione con ricostruzione senza incrementi volumetrici ammessi purché siano realizzati interventi di difesa locale.

art.12 c.6 – ammessi mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento sulle parti di manufatto con piano di calpestio sotto battente a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota di messa in sicurezza e sia assicurato il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

art.12 c.8 – non ammessi mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento nei volumi interrati esistenti.

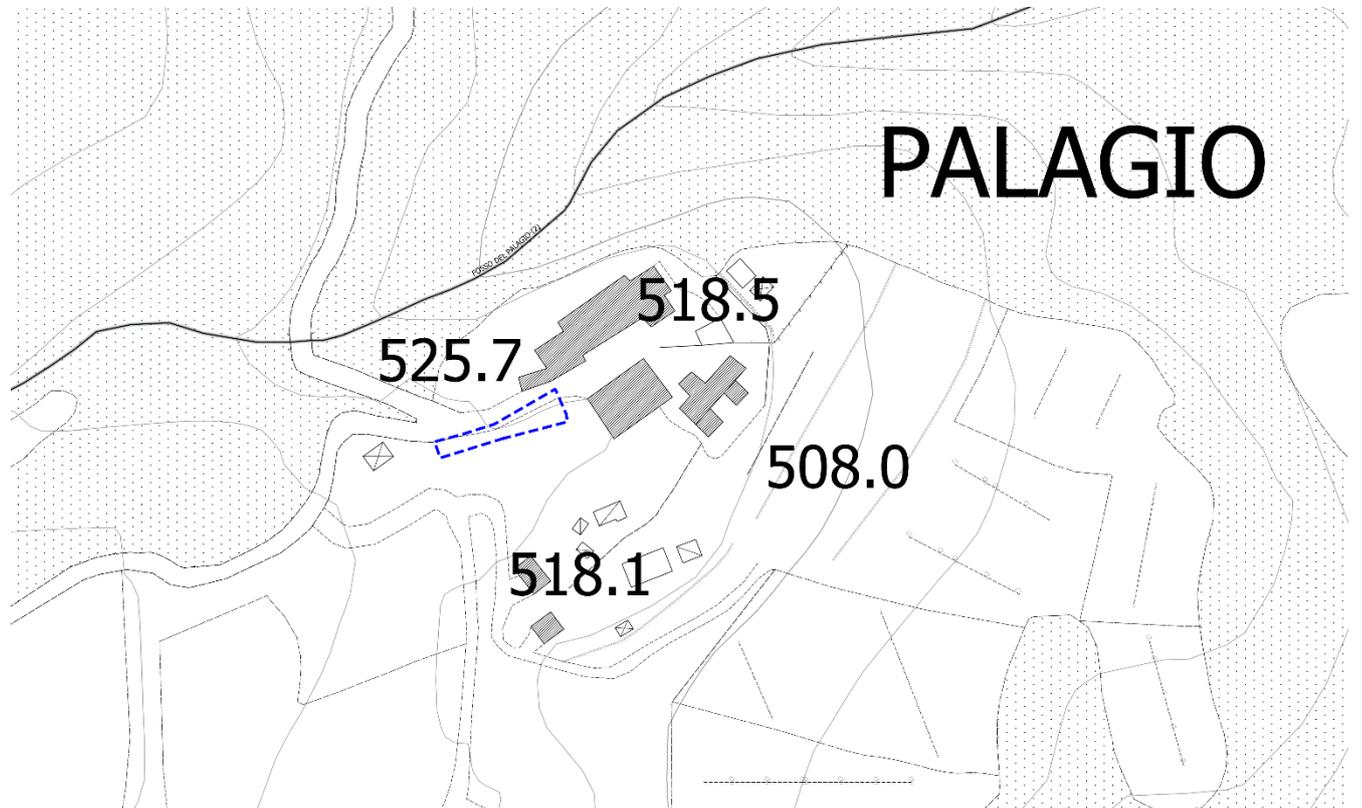
P3 - Mulino di Radda





COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

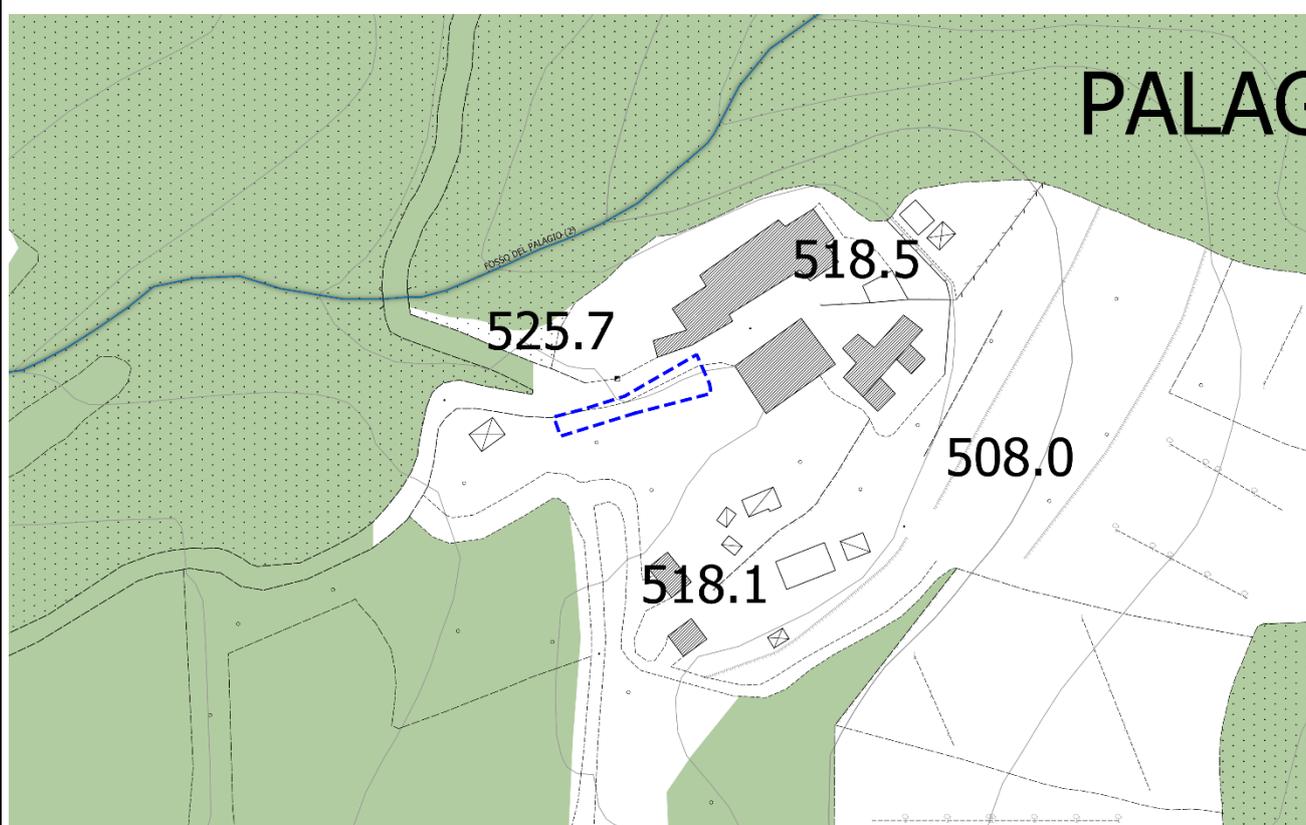
Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
4-R_Pa1Palagio parcheggio	Parcheggio, loc. Palagio	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>Il centro abitato di Palagio è accessibile da un'unica strada di ingresso che conduce ad uno slargo antistante alcune case. L'ingresso alla frazione è poco agevole a causa del restringimento della carreggiata tra una piccola cappella ed un muro di contenimento.</p> <p>Inoltre le superfici di manovra o la possibilità di parcheggio sono quasi nulle data la ristrettezza degli spazi, problematica che costringe a lasciare la macchina sul bordo della strada principale portando ulteriori difficoltà allo svolgimento del traffico veicolare. La piccola frazione attualmente non è dotata di alcuna zona a parcheggio</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.
PTC di Siena	BSA Scheda49 A
Previsione di PSI	RADDA R_Pa1Palagio parcheggio

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione dell'ingresso nella frazione in vistoso stato di degrado e alla realizzazione di parcheggio sulla destra della strada di accesso all'abitato dove insistono due terrazzi naturali attualmente destinati ad orto.
Destinazione d'uso ammessa	Parcheggio
Superficie Territoriale	250 mq
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico e/o privato convenzionato
Interventi ammessi	Realizzazione di area di sosta e area a verde per la frazione di Palagio per massimo n. 10 posti auto

Orientamenti per la progettazione

Il progetto dovrà rispettare la morfologia del luogo ed essere ben schermato, mantenendo possibilmente le alberature esistenti. Particolare importanza dovrà essere posta nella definizione delle sistemazioni a verde, prevedendo ove necessario piantumazioni lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva a tutela delle abitazioni circostanti. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici evitando effetti di inquinamento luminoso.

LEGENDA

 Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato

Schemi direttori

 Pavimentazione con fondo permeabile

 Filari di alberi



**Disciplina paesaggistica
Indicazioni e prescrizioni**

Non sono presenti vincoli di cui all'Elaborato 8b del PIT_PPR.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO¹

L'intervento, presso la località Palagio, si localizza a circa 400 m (e a 300 m rispetto all'areale di potenziale archeologico 4) a nord/ovest rispetto al sito n. 62 e a circa 620 m (e a 530 m rispetto all'areale di potenziale archeologico 4) a sud/ovest dal sito n. 19. Nel dettaglio, presso il sito n. 62 si colloca la cappella della Nunziatina, edificio di culto citato a partire dal 1575 quando risultava dedicata a Santa Maria del Prato (la cappella assunse l'attuale intitolatura alla Santissima Annunziata nel corso della prima metà del XX secolo mentre l'edificio tuttora visibile, su cui insiste un vincolo architettonico ai sensi L.1/6/1939, n. 1089, G.U. 8/8/1939, n. 184 con provv. del 28 Marzo 1981), venne costruito nel XVIII secolo. Passando al sito n. 19, questo corrisponde ai resti di un impianto termale di epoca medievale presso le sorgenti solfuree di Casa il Bagno. L'intervento nell'area prevede la realizzazione di un parcheggio sulla destra della strada di accesso all'abitato (dove insistono due terrazzi naturali attualmente destinati ad orto). Date le caratteristiche degli interventi previsti e le specifiche dei siti più prossimi, le lavorazioni per il parcheggio in località Palagio potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte.
Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In particolare la documentazione a corredo del progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento della previsione all'interno del contesto, rispettando i caratteri e i valori paesaggistici del luogo.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Preliminarmente dovrà essere effettuato un censimento delle alberature presenti, che dovranno essere mantenute, per garantire una percezione dei luoghi non mutata; lo schema progettuale del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie in un contesto verde semplice, rurale, non regolare, che appaia non disegnato, con una disposizione non regolare, per dare luogo ad un piccolo nucleo sempreverde nel morfotipo prevalente del mosaico colturale a oliveto e vigneto.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti le arenarie quarzoso-feldspatiche della Formazione del Macigno del Chianti (MAC). L'assetto giaciturale risulta a reggipoggio con immersione degli strati verso nord-ovest ed inclinazione degli strati di 20°.

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul crinale del versante, con pendenze del 25-30%, in una zona in cui sono presenti terrazzamenti di natura antropica su cui impostare l'area a parcheggio. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R)

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La programmazione dell'intervento, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali degli eventuali rilevati e verifiche di stabilità allo stato di progetto per scavi e rinterri a breve, medio e lungo termine), oltre a definire gli spessori di eventuali riporti e/o alterazioni. Qualora dagli studi, dai rilievi, dalle indagini e dalle verifiche di stabilità sulle sezioni allo stato di progetto (valutazioni in merito ad eventuali scavi e rilevati di progetto) ne emerga l'esigenza, la fattibilità dell'intervento dell'opera pubblica è subordinata alla preventiva realizzazione di adeguato intervento di presidio sul lato di valle del comparto e/o su sue porzioni, dimensionato in maniera tale da garantire la stabilità dell'opera stessa.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

Si prescrive inoltre una corretta regimazione delle acque superficiali e loro smaltimento in adeguati ricettori.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità medio fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado vulnerabilità della risorsa idrica medio-basso, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.



IDRUALICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: ---
- Secondario: ---

Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Battente idraulico medio TR 200 anni:

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ---

Franco di sicurezza: ---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

Nessuna pericolosità idraulica

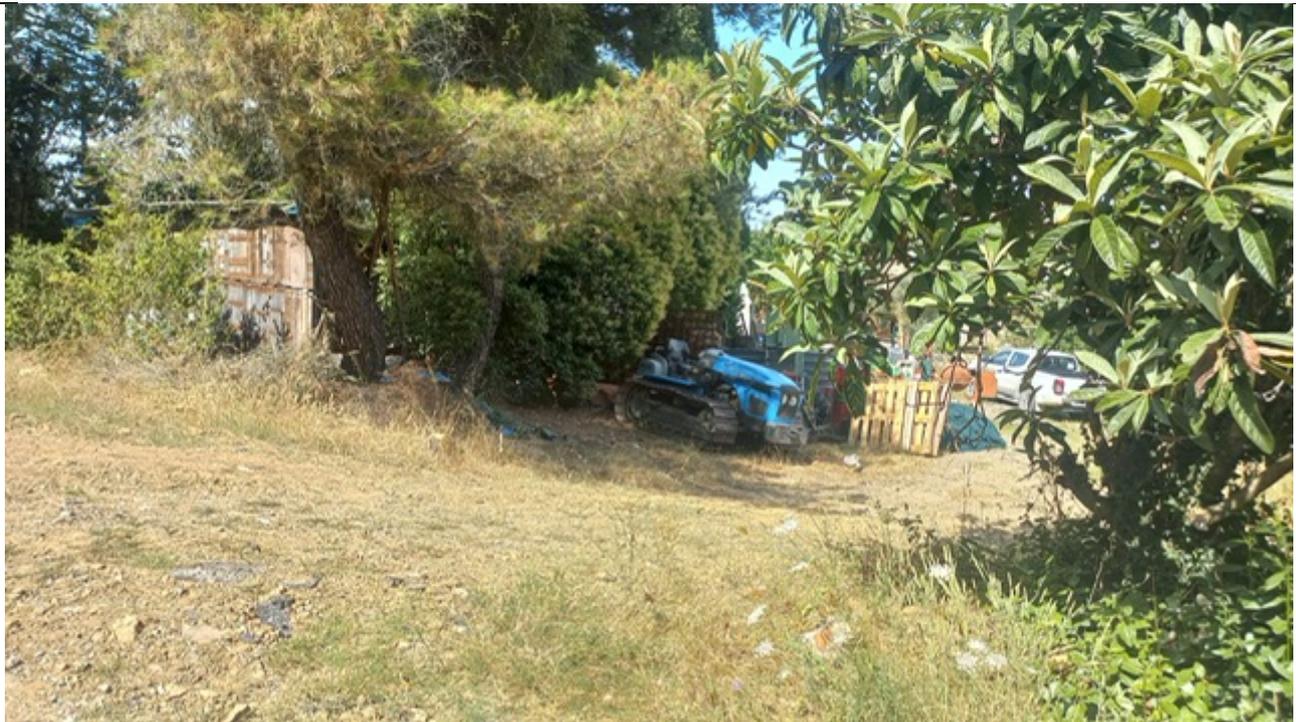
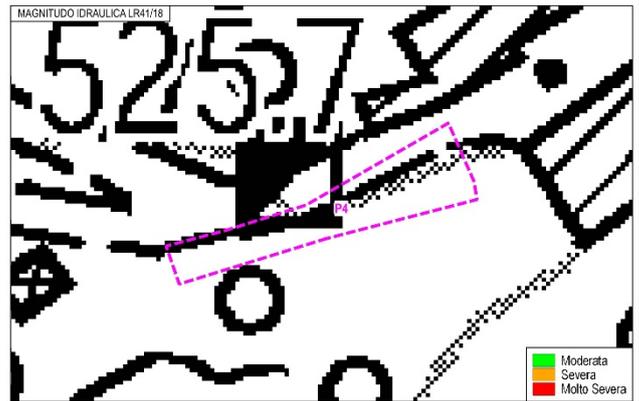
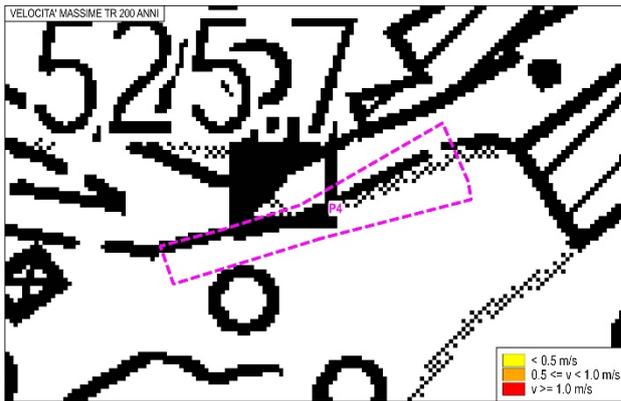
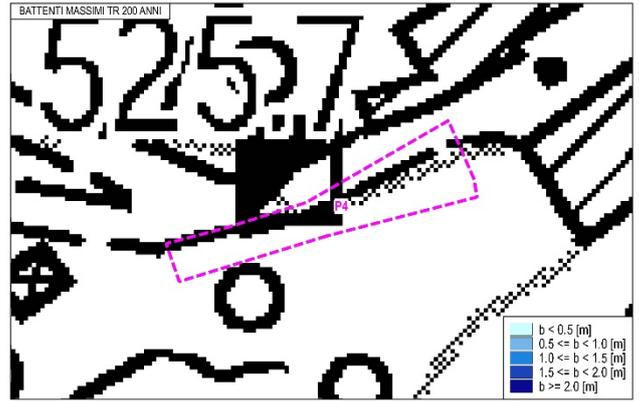
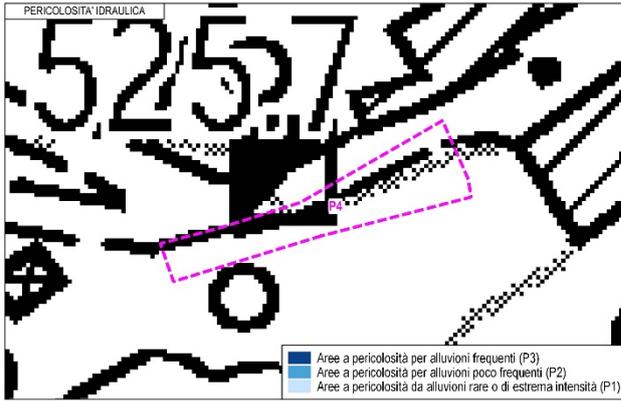
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

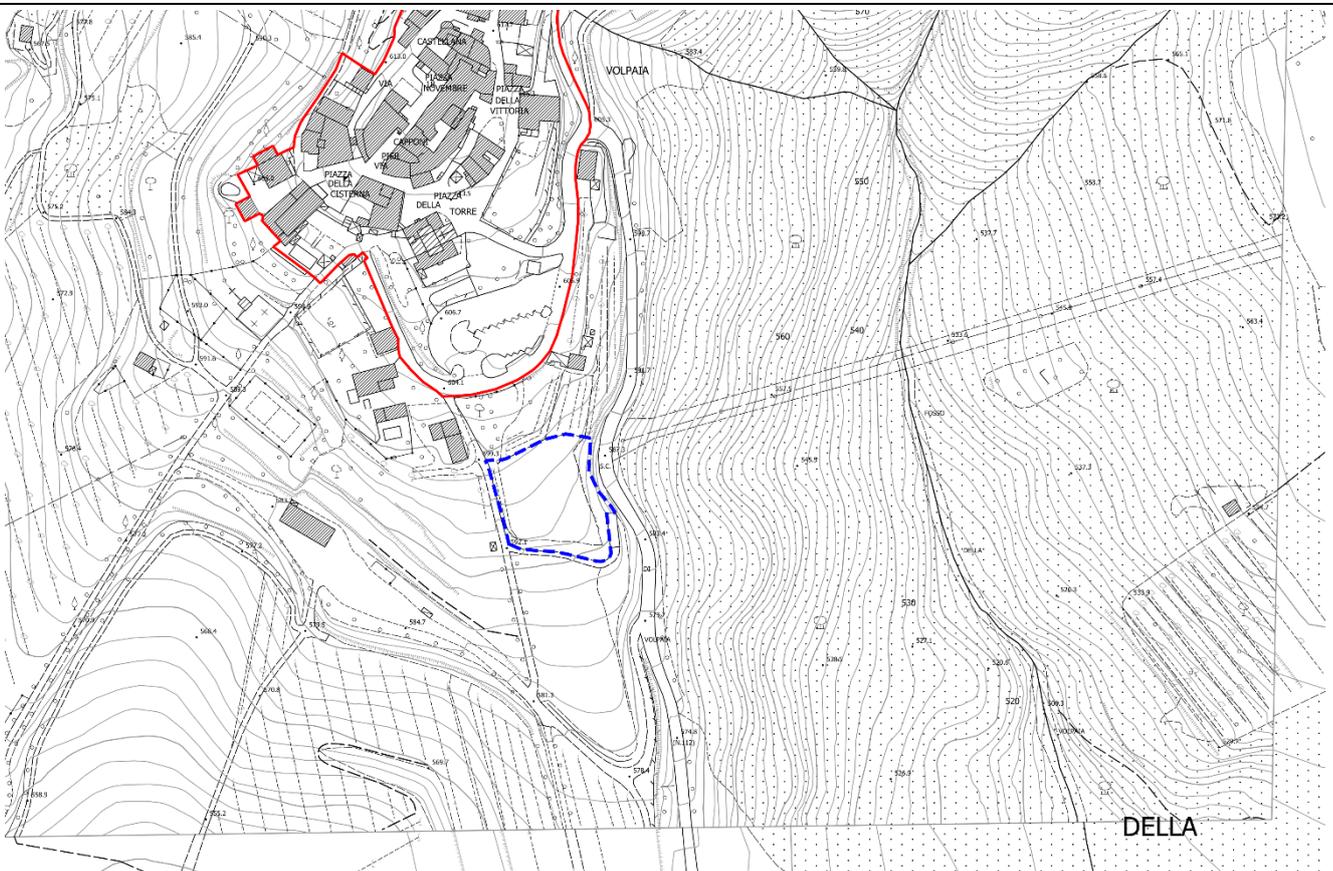
Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

P4 - Parcheggio, loc. Palagio



**COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

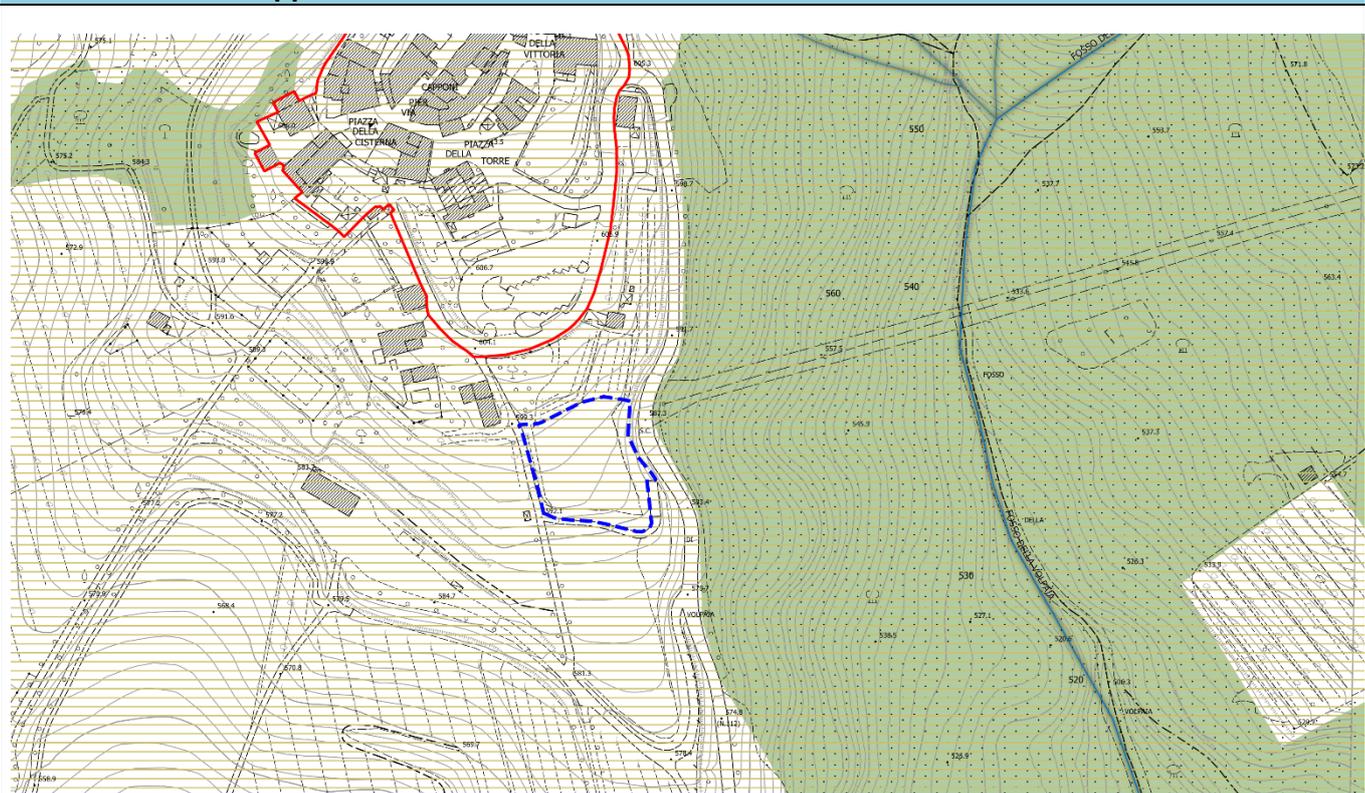
Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
5-R_Pa5 Volpaia parcheggio	Volpaia	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	Il centro abitato di Volpaia è attraversato da un'unica strada che conduce al Castello di Volpaia e le sue abitazioni circostanti. La piccola frazione attualmente è dotata di una zona a parcheggio, ma serve il potenziamento di un'altra area verso sud.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Beni paesaggistici: Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti (D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec)
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.
PTC di Siena	BSA Scheda 005V
Previsione di PSI	R_Pa5 Volpaia parcheggio

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio di dimensioni utili ad integrare l'attuale disponibilità di posti auto nelle aree adiacenti al centro storico. Tutelare l'integrità morfologica dei centri storici, nonché migliorare la qualità delle sistemazioni a verde nel parcheggio esistente. In particolare, dovrà essere perseguita e disciplinata la migliore integrazione paesaggistica di entrambi i parcheggi a servizio della Volpaia, parcheggio esistente e di nuova previsione. ¹
Destinazione d'uso ammessa	Parcheggio pubblico o privato convenzionato
Superficie territoriale	Circa 2.500 mq
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico e/o privato convenzionato
Interventi ammessi	Realizzazione di area di sosta per ampliare la dotazione del parcheggio esistente a servizio del nucleo (circa 30 stalli)
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà rispettare la morfologia del luogo, in modo da inserire il parcheggio in continuità con l'esistente, ma lasciando un'ampia area a verde di filtro tra il parcheggio esistente e di previsione. L'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente, dovrà essere mantenuto il filare di olivi lungo strada e per evitare/minimizzare le interferenze visive,

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

	<p>alberare il parcheggio con olivi. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali analoghi al parcheggio esistente in particolare² che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbati o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici evitando effetti di inquinamento luminoso.</p> <p>La progettazione non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, dovrà tenere conto delle visuali e degli scorci paesistici, mantenere la funzionalità ecologica dell'area e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce boscate ecc.)³</p>
<p>Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni</p>	<p>Obiettivo di PSI e di PO è rispondere alla criticità data dalla mancanza di parcheggi a servizio del nucleo di Volpaia, pertanto il PO prevede di migliorare il parcheggio esistente mediante integrazione di sistemazioni a verde quali arbusti e siepi, nonché prevedere una illuminazione intelligente dotata di sensori di presenza e movimento per regolare l'illuminazione pubblica.</p> <p>Per quanto riguarda il nuovo parcheggio, in coerenza con lo schema direttore, l'intervento non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, dovrà tenere conto delle visuali e degli scorci paesistici, mantenere la funzionalità ecologica dell'area evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, fasce boscate, etc).</p> <p>La previsione dovrà essere preceduta da uno specifico studio di inserimento paesaggistico di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali paesaggistiche da e verso il centro storico e la conservazione dei rapporti visivi con il paesaggio agrario circostante.</p> <p>La redazione del progetto dovrà essere corredata da un'analisi paesaggistica sitospecifica dell'area e da uno studio d'approfondimento e verifica di dettaglio progettuale degli aspetti paesaggistici ed ambientale (inserimento paesaggistico, intervisibilità, preservazione di visuali privilegiate, funzionalità ecologica, ecc.)⁴.</p> <p>In relazione alle prescrizioni stabilite dal D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec l'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> -non è pertinente rispetto ai punti:2.c1, 2.c.2, 2.c.3; -rispetto al punto 3.c.1. la previsione a parcheggio è ammessa a condizione che rispetti la seguente prescrizione: <ul style="list-style-type: none"> - (...); - <i>le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</i> 3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

³ prescrizione della Conferenza già nella Scheda controdedotta

⁴ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8, c.9, c.10, c.11- non pertinenti;

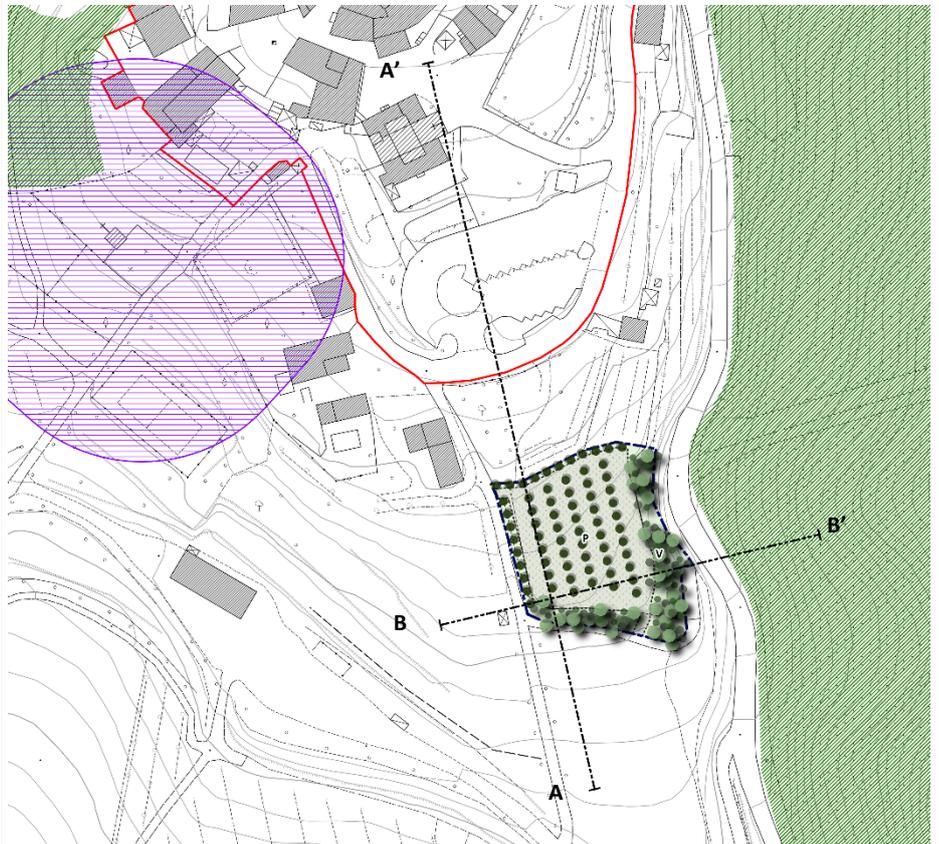
4.c.1. *Gli interventi è ammesso a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli e nuclei, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

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.*

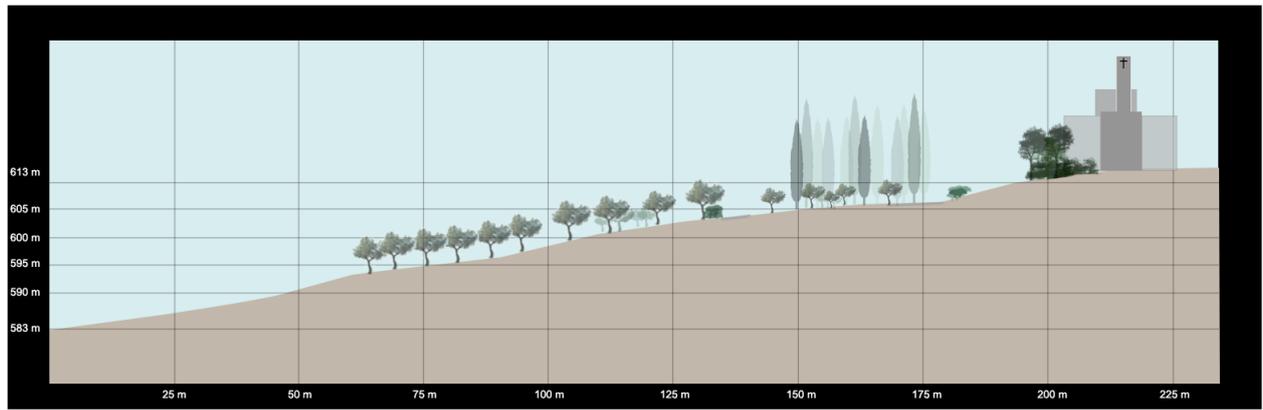
4.c.3. *Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.*

Schema direttore

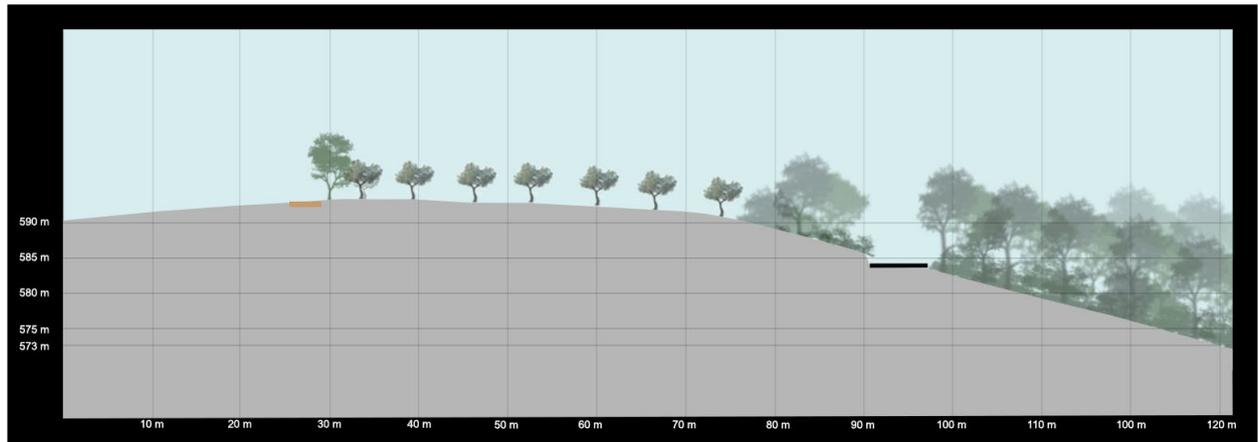
LEGENDA	
	Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi art. 4 della LR 65/2014
	Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato
	Bosco
Schemi direttori	
	Pavimentazione con fondo permeabile
	verde
	Filari di alberi
	Alberi



Sezione AA'



Sezione BB'



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO⁵

L'intervento ricade all'interno dell'area di potenziale archeologico 4 associata al sito n. 38 (borgo e castello di Volpaia in cui insistono i vincoli architettonici ai sensi D. Lgs. 22/1/2004, n. 42 - G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28, art. 10 - comma 1, Provv. 21 Dicembre 2011 – per il borgo – e ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - G.U. 8/8/1939, n. 184, Provv. 9 Marzo 1982 – per la chiesa di Sant'Eufrosino nel borgo). Il castello, in buono stato di conservazione e citato a partire dal 1172, dopo la caduta di Siena nella seconda metà del XVI secolo, perse la sua funzione militare e venne progressivamente smantellato. Ad oggi del castello e del sito originari sono individuabili alcuni tratti della cinta muraria, due torri (il mastio ed una torretta cilindrica), la chiesa di San Lorenzo (del XIV secolo), lo spedaletto dell'Ordine dei Cavalieri di Malta (del XV secolo) e la chiesa extra-castellana di Sant'Eufrosino. Quest'ultima risale al 1443 quando, ser Pietro di ser Lorenzo della Volpaia ottenne da papa Eugenio IV il permesso di costruire nel castello di Volpaia una cappella da dedicare a Sant'Eufrosino: tale cantiere si concluse nel 1460. L'intervento nell'area, a circa 100 m a sud del circuito delle mura del castello, prevede la realizzazione di un parcheggio per la fruizione turistica del borgo e per i residenti. Date le caratteristiche degli interventi previsti e la vicinanza effettiva rispetto alle mura medievali di Volpaia (circa 100 m), le lavorazioni per il parcheggio potrebbero rappresentare un rischio archeologico medio per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In particolare la documentazione a corredo del progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento della previsione all'interno del contesto, rispettando i caratteri e i valori paesaggistici del luogo, approfondire le sezioni ambientali in riferimento all'opera, valutando i livelli di intervisibilità verso la campagna e verso il nucleo.

Il progetto dovrà definire interventi di integrazione paesaggistica e di relazione tra il parcheggio esistente e quello di previsione.

Rispettare le prescrizioni sopra richiamate stabilite dal D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie, in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un boschetto naturale nel morfotipo prevalente della viticoltura.

⁵ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti le arenarie quarzoso-feldspatiche della Formazione del Macigno del Chianti (MAC). L'assetto giaciturale risulta a traverpoggio con immersione degli strati verso ovest ed inclinazione degli strati di 15°.

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul crinale del versante subito all'esterno dell'abitato di Volpaia, con pendenze del 20%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

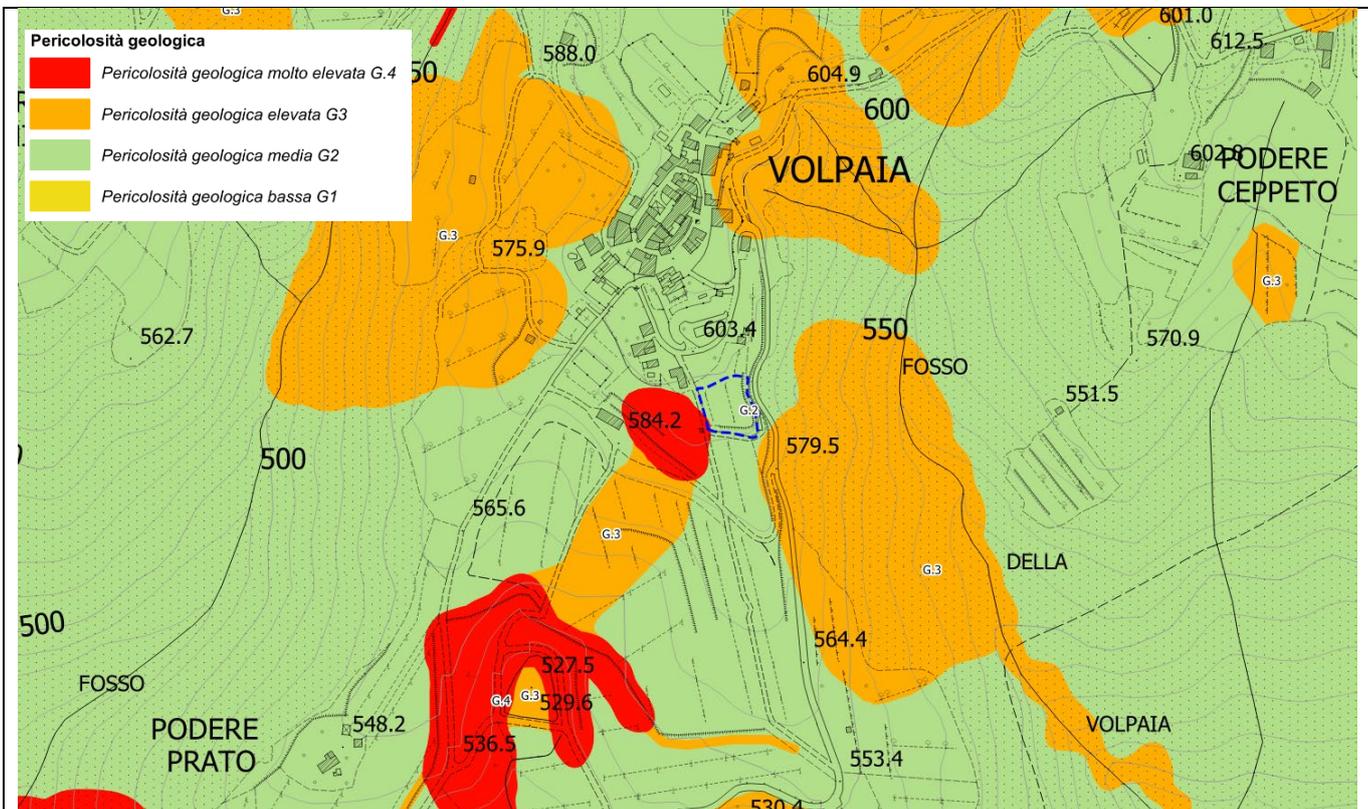
PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R)

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La programmazione dell'intervento, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali degli eventuali rilevati e verifiche di stabilità allo stato di progetto per scavi e rinterri a breve, medio e lungo termine), oltre a definire gli spessori di eventuali riporti e/o alterazioni. Qualora dagli studi, dai rilievi, dalle indagini e dalle verifiche di stabilità sulle sezioni allo stato di progetto (valutazioni in merito ad eventuali scavi e rilevati di progetto) ne emerga l'esigenza, la fattibilità dell'intervento dell'opera pubblica è subordinata alla preventiva realizzazione di adeguato intervento di presidio sul lato di valle del comparto e/o su sue porzioni, dimensionato in maniera tale da garantire la stabilità dell'opera stessa.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

Si prescrive inoltre una corretta regimazione delle acque superficiali e loro smaltimento in adeguati ricettori.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità medio fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado di vulnerabilità della risorsa idrica medio-basso, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.



IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: ---
- Secondario: ---

Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ---

Franco di sicurezza: ---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA Nessuna pericolosità idraulica

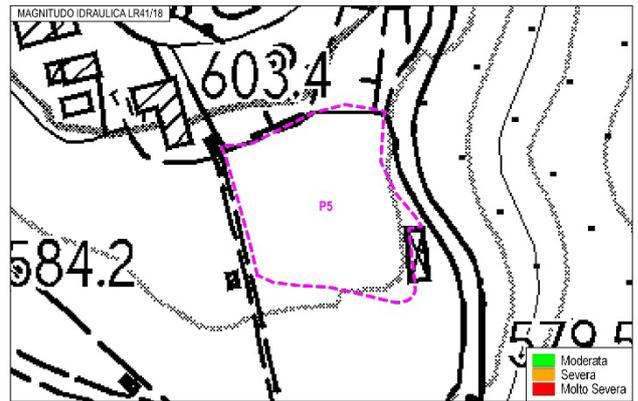
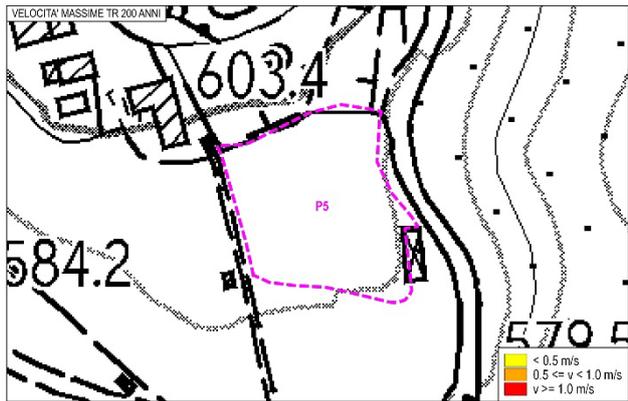
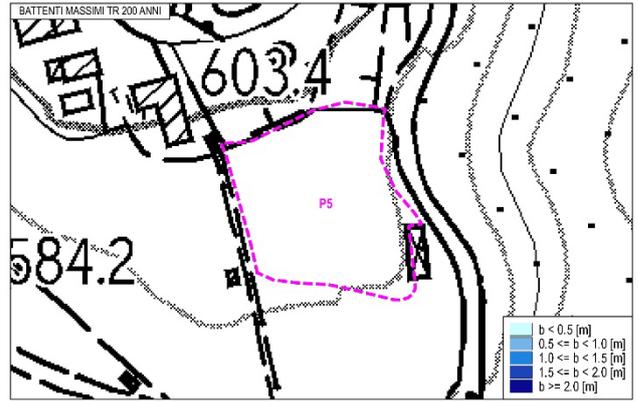
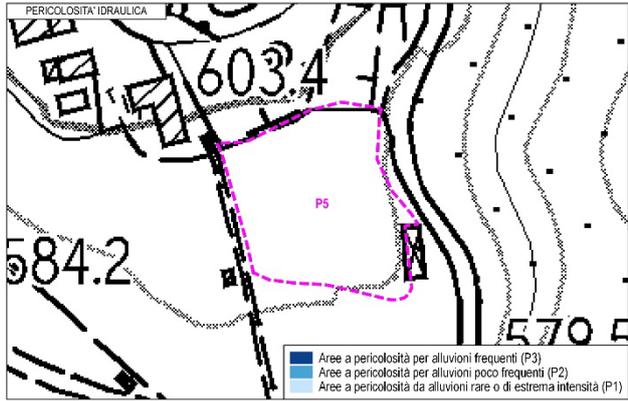
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

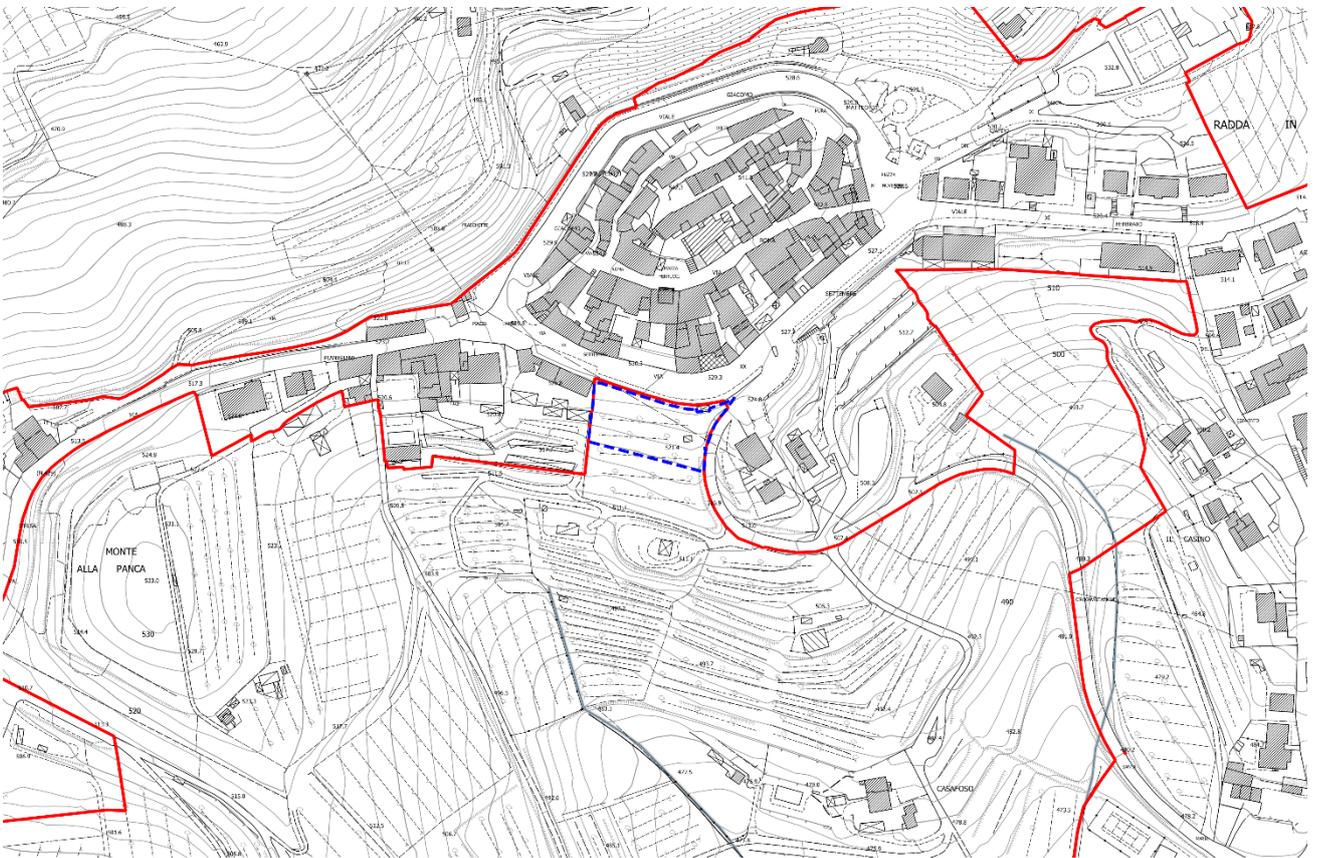
P5 - Area Parcheggio, loc. Volpaia





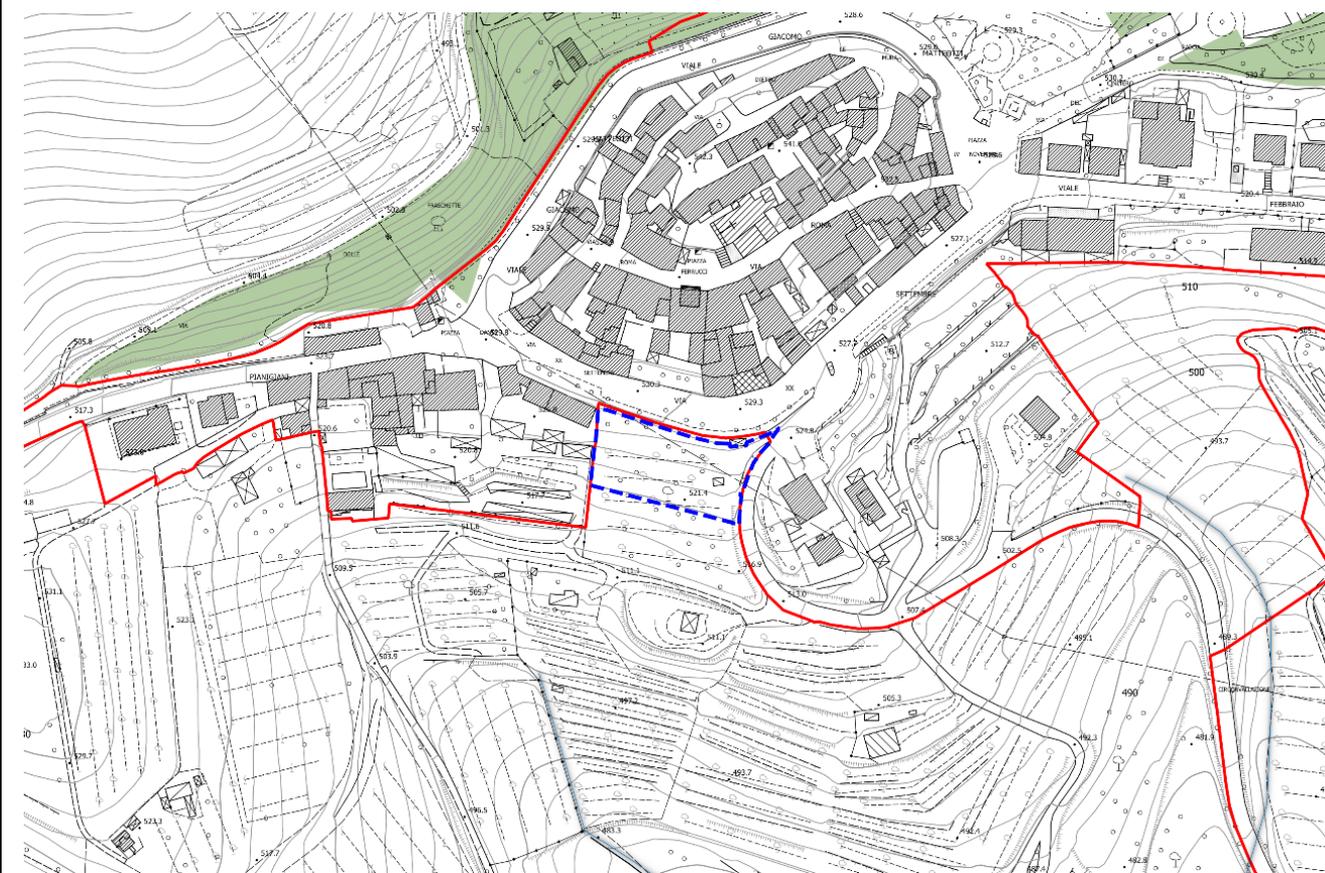
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
6	Area parcheggio, loc. Radda	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area è collocata in un piano sottostante la via XX Settembre, verso sud, in posizione limitrofa al centro storico e all'area a parcheggi esistente, con accesso diretto dalla Circonvallazione Santa Maria. L'ambito di appartenenza è caratterizzato da terreni olivati interstiziali tra lotti residenziali esistenti ed il muro di contenimento della suddetta viabilità.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli	Nessuno
PTC di Siena	BSA
Previsione di PSI	RADDA R_Pa3 RADDA parcheggio

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli**PREVISIONI DI P.O.C.**

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio di dimensioni utili ad integrare l'attuale disponibilità di posti auto nelle aree adiacenti al centro storico. Migliorare l'integrazione paesaggistica del parcheggio esistente
Destinazione d'uso ammessa	Parcheggio Pubblico
Superficie territoriale	Circa 2.050 mq
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico
Interventi ammessi	Realizzazione di area di sosta a servizio del centro storico (circa 30 stalli)

Orientamenti per la progettazione paesaggistica

Il progetto, da ubicare sotto strada, dovrà rispettare la morfologia del luogo, anche in considerazione della diversità di quota tra la viabilità esistente e l'area da destinare a parcheggio, in modo tale minimizzare l'impatto visivo. In tal senso gli interventi dovranno rispettare l'andamento morfologico del luogo evitando sbancamenti o modifiche/alterazioni morfologiche significative, ma consentendo modesti rimodellamenti del terreno esclusivamente funzionali alla fruizione del parcheggio.

Dovrà essere lasciata un'ampia area a verde (olivi esistenti) quale filtro tra il parcheggio e la viabilità esistente.

L'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente, Circonvallazione Santa Maria, o altra soluzione ritenuta idonea e/o migliorativa (es. prevedendo l'ingresso dall'ex Consorzio); per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc.) e la colorazione sia assimilabile ai colori della terra.

Gli olivi dovranno essere prevalentemente mantenuti e/o integrati, privilegiando soluzioni che prevedano la conservazione dell'oliveta esistente; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici evitando effetti di inquinamento luminoso.

In ogni caso, il progetto del parcheggio, dovrà essere preceduto da uno specifico studio di inserimento paesaggistico di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali paesaggistiche da e verso il centro storico e la conservazione dei rapporti visivi con il paesaggio agrario circostante.

La progettazione non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, dovrà tenere conto delle visuali e degli scorci paesistici, mantenere la funzionalità ecologica dell'area evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche esistenti

Schema direttore

LEGENDA

-  Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi art. 4 della LR 65/2014
-  Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato
-  Bosco
- Schemi direttori**
-  Pavimentazione con fondo permeabile
-  verde
-  Filari di alberi
-  Alberi



Sezione AA'



Sezione BB'



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ¹.

L'intervento ricade all'interno dell'area di potenziale archeologico 5 associata al sito n. 1 (borgo di Radda in Chianti in cui insistono numerosi vincoli architettonici ai sensi dei D. Lgs.22/1/2004, n. 42, D. Lgs.29/10/1999, n. 490, L. 364/1909 art. 5 e L. 364/1909 art. 5). Il borgo fortificato, citato per la prima volta nel 1002, passò nel 1191 ai conti Guidi e divenne possesso fiorentino a partire dal XIII secolo. Da un punto di vista monumentale il centro risulta ancora parzialmente contraddistinto dalla presenza delle mura e da alcune torri fiorentine del XIV/XVI secolo e, complessivamente, conserva l'assetto urbanistico basso medievale. L'intervento nell'area, a circa 20 m a sud del circuito delle mura del borgo, prevede la realizzazione di un parcheggio per la fruizione turistica del borgo e per i residenti. Date le caratteristiche degli interventi previsti e la vicinanza effettiva rispetto al centro storico di Radda (circa 20 m), le lavorazioni per il parcheggio potrebbero rappresentare un rischio archeologico medio per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In particolare la documentazione a corredo del progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento della previsione all'interno del contesto, rispettando i caratteri e i valori paesaggistici del luogo, approfondire le sezioni ambientali in riferimento all'opera, valutando i livelli di intervisibilità verso la campagna e verso il nucleo.

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

Il progetto dovrà definire interventi di integrazione paesaggistica e di relazione tra il parcheggio esistente e quello di previsione.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire questa superficie in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un oliveto nel morfotipo prevalente del mosaico colturale a oliveto e vigneto prevalenti, evitando, peraltro, situazioni di ingresso al parcheggio che risultino invasive in un contesto urbanizzato ma di connotazione storico-percettiva rurale di cui si riconoscono ancora segni, forme, materiali e contorni. Particolare cura dovrà essere posta all'illuminazione, che garantisca la sicurezza ma sia soffusa e diretta verso il basso.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti i calcari e calcari marnosi alternati a sottili strati di argilliti della Formazione di Monte Morello (MLL). L'assetto giaciturale risulta a reggipoggio con immersione degli strati verso nord-est ed inclinazione di 15°.

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca sul versante sud subito all'esterno del nucleo storico di Radda in Chianti, con pendenze di circa 30%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

PERICOLOSITA' SISMICA: in considerazione di area confinante con il territorio urbanizzato si attribuisce una classe di pericolosità sismica locale media (S.2) come le aree adiacenti.

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La programmazione dell'intervento, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali degli eventuali rilevati e verifiche di stabilità allo stato di progetto per scavi e rinterri a breve, medio e lungo termine), oltre a definire gli spessori di eventuali riporti e/o alterazioni. Qualora dagli studi, dai rilievi, dalle indagini e dalle verifiche di stabilità sulle sezioni allo stato di progetto (valutazioni in merito ad eventuali scavi e rilevati di progetto) ne emerga l'esigenza, la fattibilità dell'intervento dell'opera pubblica è subordinata alla preventiva realizzazione di adeguato intervento di presidio sul lato di valle del comparto e/o su sue porzioni, dimensionato in maniera tale da garantire la stabilità dell'opera stessa.

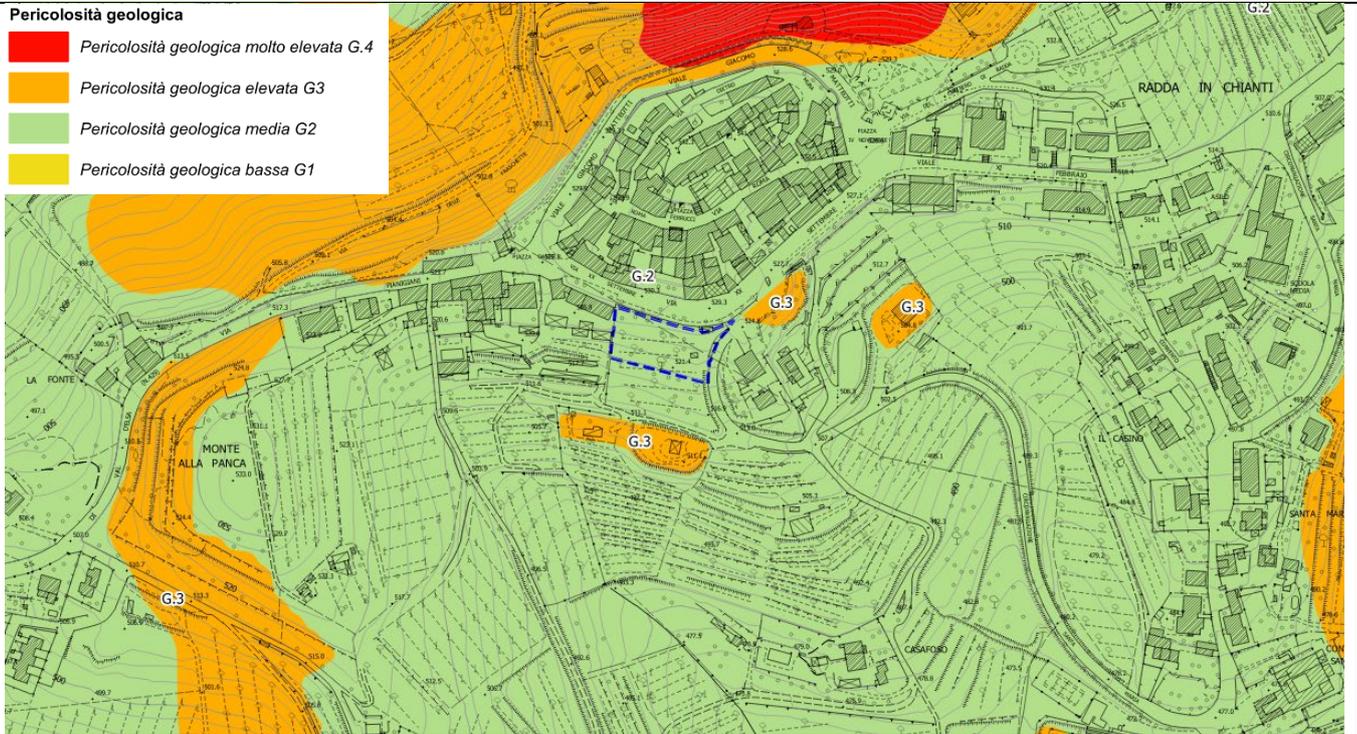
Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

Si prescrive inoltre una corretta regimazione delle acque superficiali e loro smaltimento in adeguati ricettori.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità medio fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado di vulnerabilità della risorsa idrica medio-basso, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

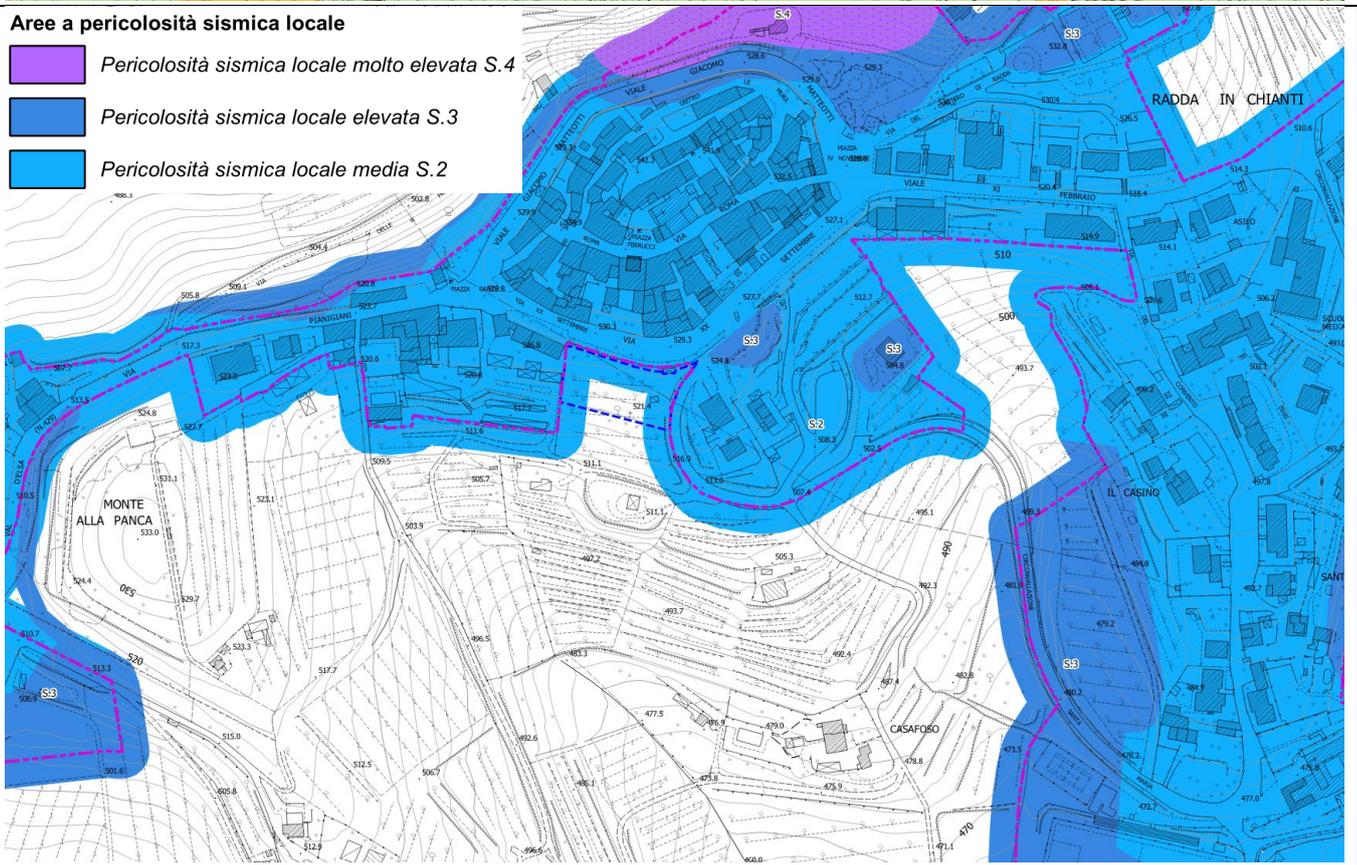
Pericolosità geologica

-  Pericolosità geologica molto elevata G.4
-  Pericolosità geologica elevata G3
-  Pericolosità geologica media G2
-  Pericolosità geologica bassa G1



Aree a pericolosità sismica locale

-  Pericolosità sismica locale molto elevata S.4
-  Pericolosità sismica locale elevata S.3
-  Pericolosità sismica locale media S.2



IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: ---
- Secondario: ---

Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ---

Franco di sicurezza: ---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

-

Nessuna pericolosità idraulica

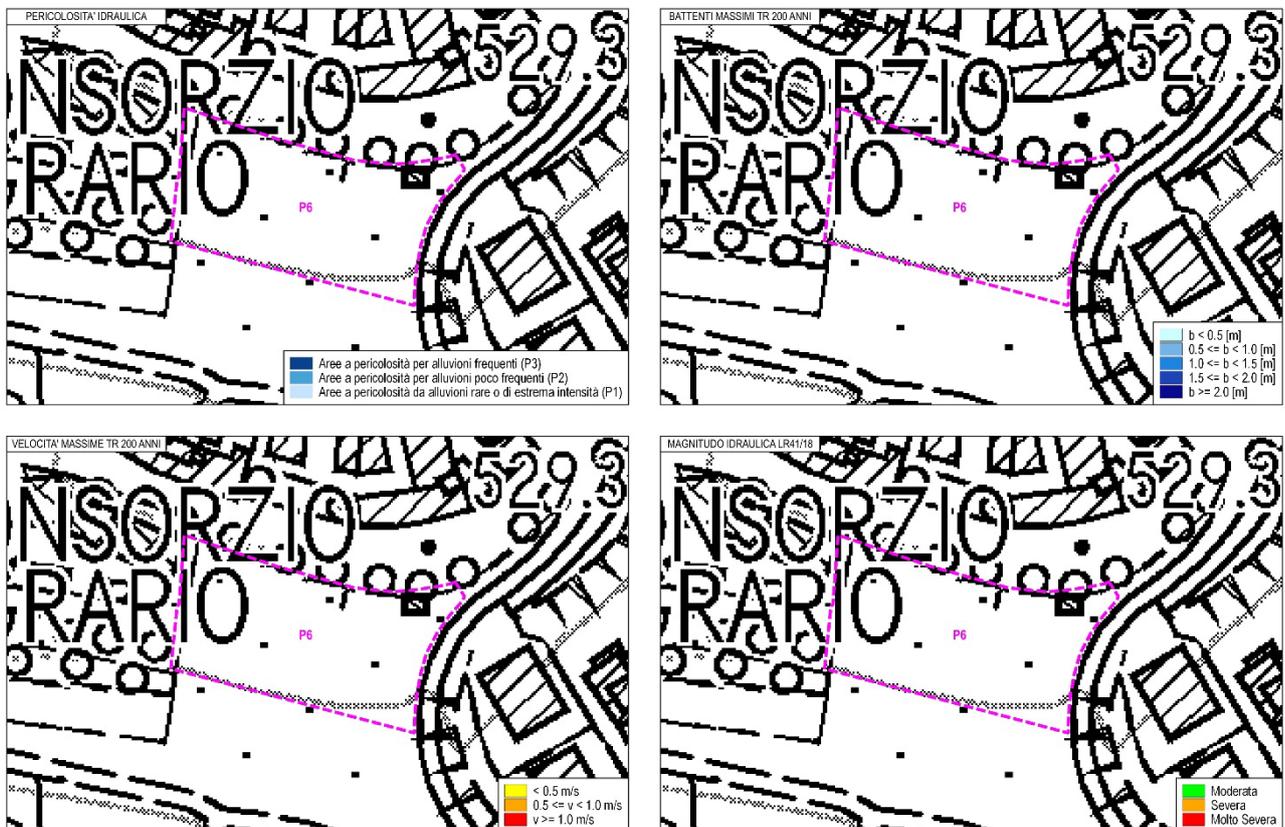
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

ASPETTI IDRAULICI

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

P6 - Area Parcheggio, loc. Radda

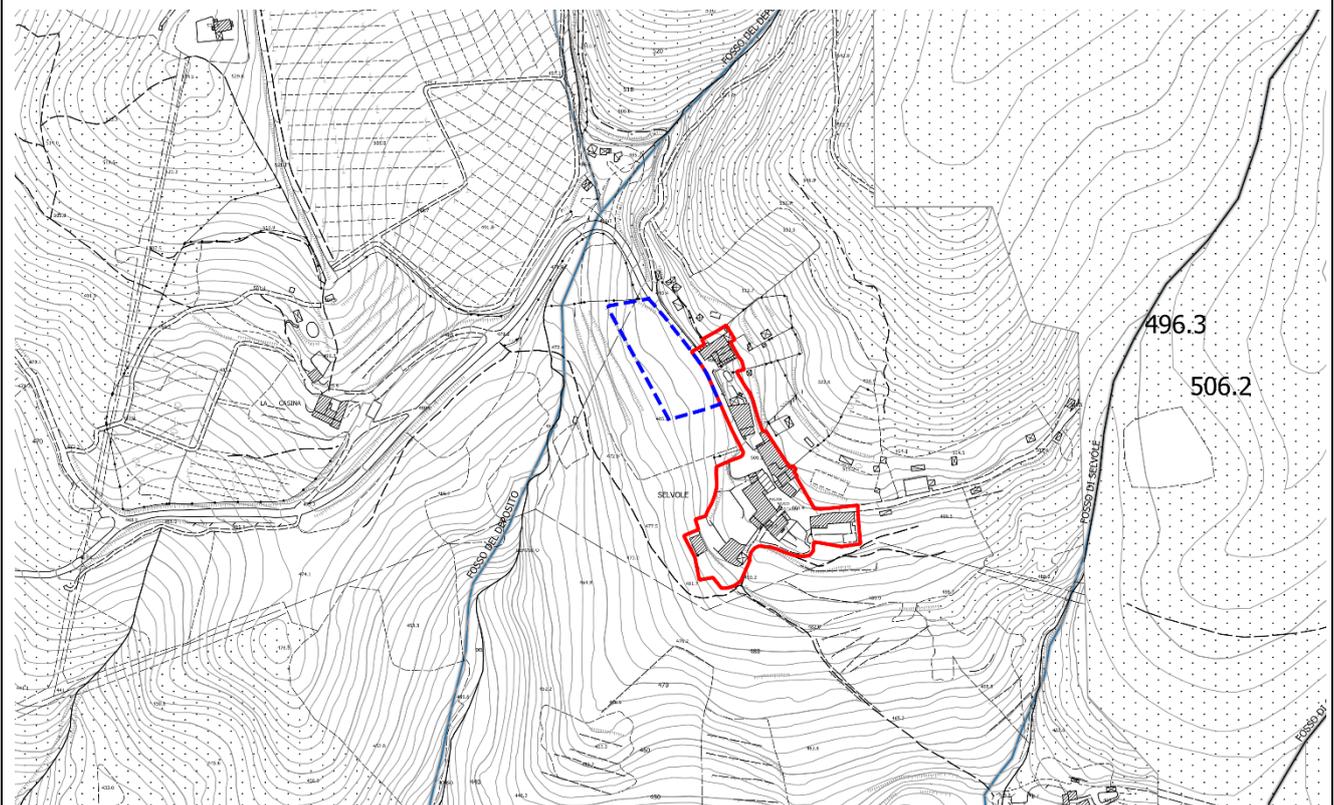
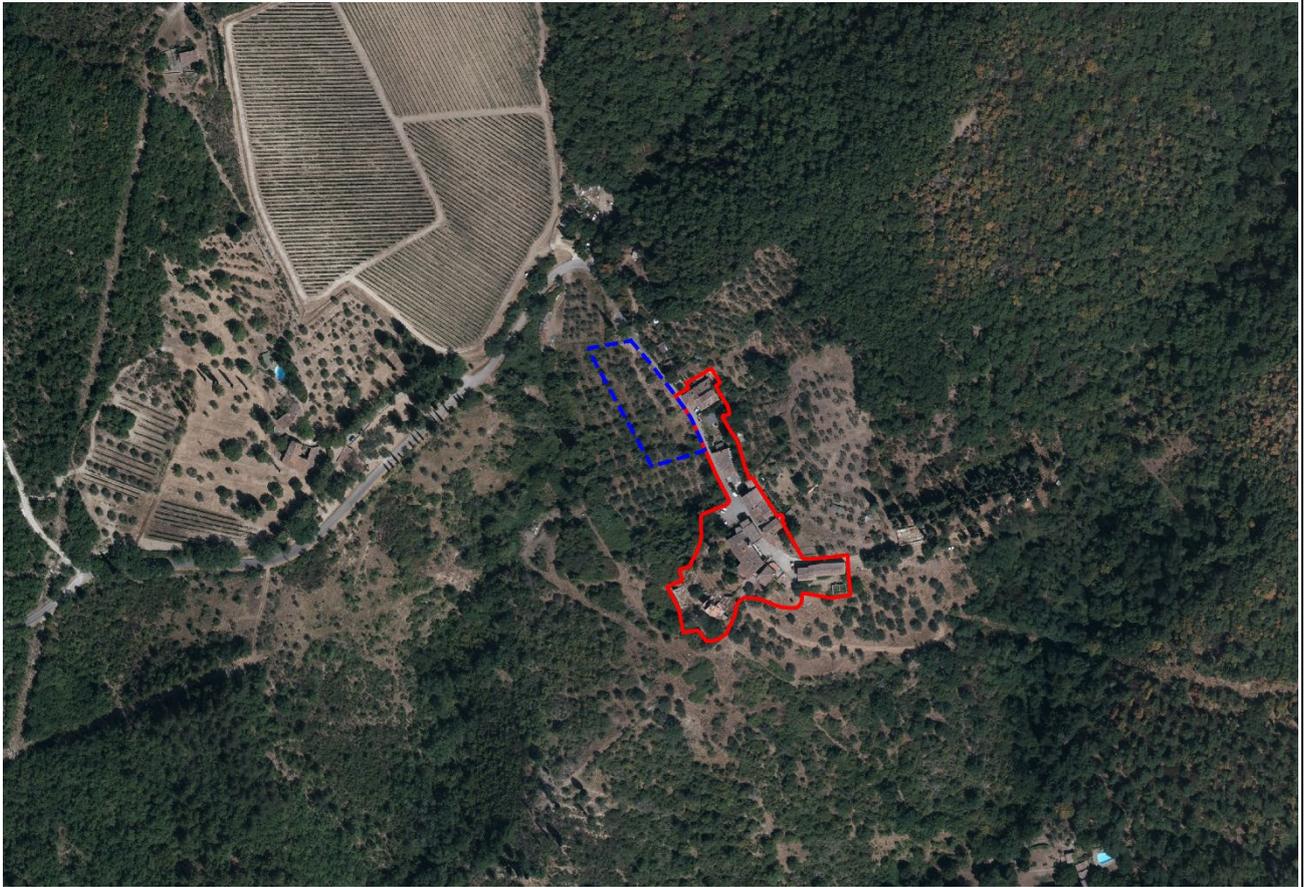






COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato

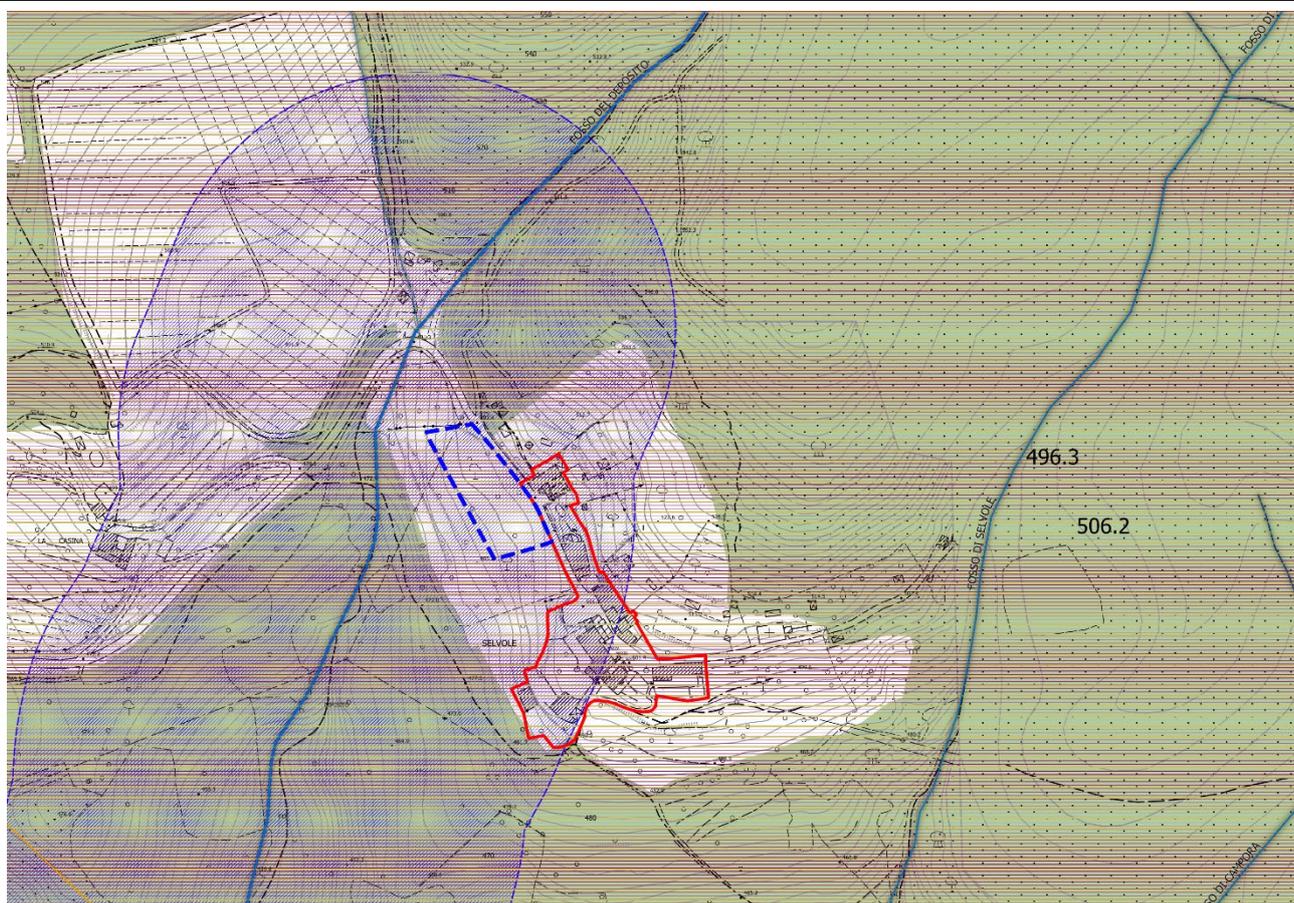
Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso				
7	Area parcheggio, loc. Selvole	Pr	T	R	Pa	V



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	Il centro abitato di Selvole è attraversato da un'unica strada che conduce ad una piccola piazzetta antistante alcune case e costituente a sua volta il sagrato della chiesa. La strada, di mezza costa, verso valle è delimitata da un guardrail posto sul muro di contenimento che appoggia su un terreno olivato che corre parallelo alla viabilità su un terrazzo naturale profondo almeno una ventina di metri; verso monte il sedime stradale affianca le prime abitazioni del nucleo abitato. La piccola frazione attualmente non è dotata di alcuna zona a parcheggio.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Beni paesaggistici: Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti (D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec) Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923. - Area ZSC – “Monti del Chianti” (D.M. 24-05-2016)
PTC di Siena	BSA Scheda 22A
Previsione di PSI	RADDA R_Pa4 SELVOLE parcheggio

Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli



PREVISIONI DI P.O.C.

Obiettivi	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione del centro storico di Selvole con la progettazione di un parcheggio di dimensioni utili a liberare dagli autoveicoli lo spazio pubblico della frazione e la dotazione di un'area da destinare a verde attrezzato
Destinazione d'uso ammessa	Parcheggio
Superficie territoriale	Circa 2500 mq
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico

Interventi ammessi	Realizzazione di area di sosta per la frazione di Selvole, verde pubblico e/o verde pubblico attrezzato.
Orientamenti per la progettazione	<p>Nella progettazione del parcheggio e dell'area verde attrezzata dovrà essere perseguita la migliore integrazione paesaggistica senza alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto, sia tenuto conto delle visuali e degli scorci paesistici, sia incrementata la dotazione degli spazi pubblici in termini di qualità morfologica, sia curato il rapporto con il fronte strada, sia mantenuta la funzionalità ecologica dell'area evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche quali il sistema dell'oliveta.</p> <p>In tal senso il parcheggio dovrà essere ubicato sotto strada in modo da rispettare la morfologia del luogo, minimizzando le interferenze visive. Il verde pubblico dovrà essere progettato in modo unitario rispetto al parcheggio; dovrà essere adeguato al contesto prevalentemente rurale e pertanto essere improntato alla semplicità sia degli arredi, che delle sistemazioni a verde.</p> <p>Particolare importanza dovrà essere posta nella definizione delle sistemazioni a verde sottostrada, dovranno essere mantenuti il più possibile gli alberi esistenti, prevalentemente olivi, integrandoli nell'area di sosta, nonché prevedere arbusti lungo il muro. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti o con pavimentazioni drenanti, ecc).</p> <p>In ogni caso, il progetto del parcheggio, dovrà essere preceduto da uno specifico studio di inserimento paesaggistico di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali paesaggistiche da e verso il centro storico e la conservazione dei rapporti visivi con il paesaggio agrario circostante.</p> <p>Il progetto del parcheggio dovrà essere dimensionato per accogliere al massimo 10/12 posti auto e prevedere una sistemazione a verde pubblico.</p>
Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni	<p>Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare:</p> <p>Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il punto 8.1. Obiettivi: <p>- la previsione persegue i seguenti obiettivi:</p> <p>a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;</p> <p>b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;</p> <p>c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;</p> <p>d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;</p> <p>f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il punto 8.2. Direttive: <p>Rilevato che le direttive di cui ai punti a, b e l non sono pertinenti alla previsione, il progetto dovrà:</p>

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
d - individuare i tratti fluviali e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua;
h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
i – non pertinente
m – non pertinente;
n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

- Per quanto riguarda il punto 8.3. **Prescrizioni:**

Il progetto dovrà garantire che gli interventi previsti:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b – non pertinente;

c.1_ non pertinente;

c.2_ siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

c.3_ non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

c.4_ non pertinente;

c.5_ non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - non pertinente

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - non pertinente;

g - non pertinente

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

In relazione alle prescrizioni stabilite dal D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec l'intervento:

-non è pertinente rispetto ai punti:2.c1, 2.c.2, 2.c.3;

-rispetto al punto 3.c.1. la previsione a parcheggio è ammessa a condizione che rispetti la seguente prescrizione:

- (...);

- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.*

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8, c.9, c.10, c.11- non pertinenti;

4.c.1. Gli interventi è ammesso a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli e nuclei, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

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 accessibili al pubblico

[La redazione del progetto dovrà essere corredata da un'analisi paesaggistica sitospecifica dell'area e da uno studio d'approfondimento e verifica di dettaglio progettuale degli aspetti paesaggistici ed ambientale \(inserimento paesaggistico, intervisibilità, preservazione di visuali privilegiate, funzionalità ecologica, ecc.\)¹.](#)

¹ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

Schema direttore

LEGENDA

Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi art. 4 della LR 65/2014

Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato

Bosco

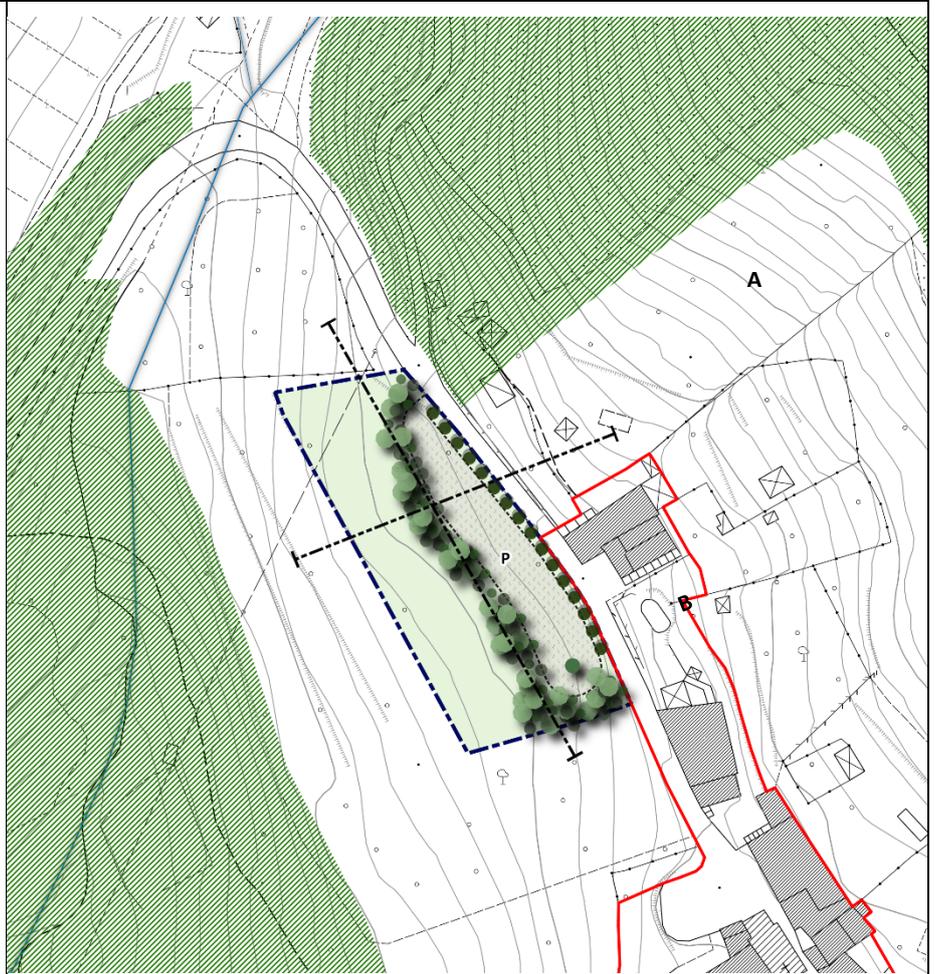
Schemi direttori

Pavimentazione con fondo permeabile

verde

Filari di alberi

Alberi

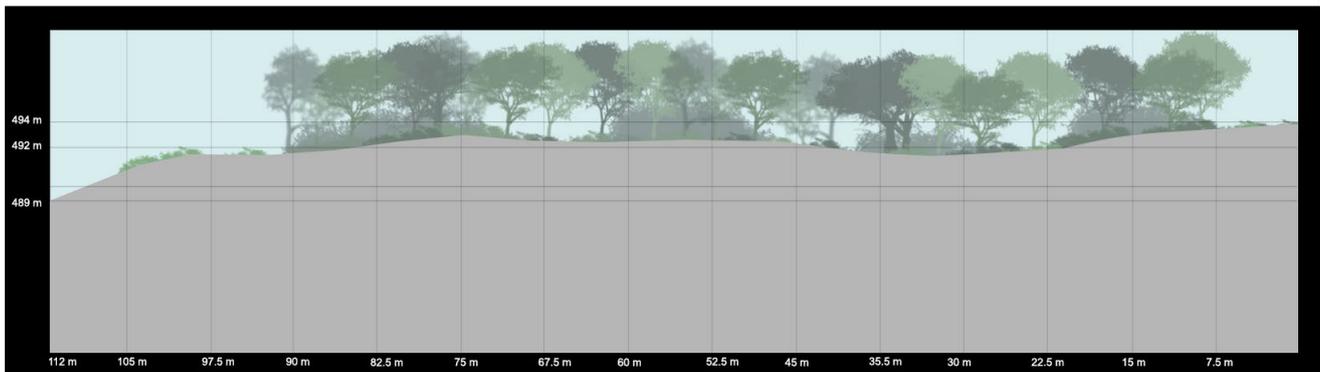


A'

Sezione AA'



Sezione BB'



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO ².

L'intervento, presso la località Selvole, si localizza a circa 280 m (e a 200 m rispetto all'areale di potenziale archeologico 4) a nord/ovest rispetto al sito n. 29 (Selvole) in cui è stato individuato un tratto di strada basolata in buono stato di conservazione. L'intervento nell'area prevede la realizzazione di un parcheggio per la fruizione turistica del borgo e per i residenti. Date le caratteristiche degli interventi previsti, la distanza rispetto al sito n. 29 e la prossimità delle opere rispetto al borgo di Selvole, le lavorazioni per il parcheggio potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

URBANISTICA- PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere conforme all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP. In particolare il progetto dovrà predisporre specifici elaborati che possano fornire elementi utili per la verifica del BSA. In particolare la documentazione a corredo del progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento della previsione all'interno del contesto, rispettando i caratteri e i valori paesaggistici del luogo, approfondire le sezioni ambientali in riferimento all'opera, valutando i livelli di intervisibilità verso la campagna e verso il nucleo. Inoltre in rapporto alla morfologia del luogo e la prossimità con la viabilità, il progetto dovrà definire il rapporto con il fronte strada.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni definiti all'elaborato 8b PIT_PPR, ed in particolare ai sensi dell'**Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie, in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un boschetto naturale nel morfotipo prevalente del morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto.
3. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
 - 3.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
 - 3.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022;
4. Sono valide le seguenti misure di mitigazione dallo studio di incidenza del P.S.I. derivanti dal R.U.:

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

- 4.1. Nelle aree a verde di corredo al parcheggio di Selvole, le piantumazioni dovranno essere necessariamente realizzate con utilizzo di essenze autoctone, in continuità con l'ambiente naturale circostante e nell'ottica del mantenimento della strutturazione ad oliveto.
- 4.2. Per ridurre l'impatto paesaggistico devono essere adottate scelte di costruzione volte a favorire l'armonico inserimento della trasformazione prevista sull'area, sia per i materiali, sia per il "verde".
- 4.3. Per il contenimento della sicurezza per i fruitori del parcheggio, sarà opportuno realizzare recinzioni perimetrali senza che costituiscano barriere per la libera circolazione degli animali e per non interrompere la libera visione dei panorami.
- 4.4. Il progetto investe un'area collocata sopra al primo ordine di un terrazzamento sotto strada senza coinvolgere ulteriori ripiani posti al di sotto. Si indica l'opportunità di monitorare e progettare l'intervento nel massimo rispetto delle sistemazioni ambientali storiche esistenti.
- 4.5. L'inquinamento luminoso riveste un aspetto importante con potenziali ricadute negative andando ad interagire con i cicli biologici delle piante e degli animali, potendo altresì limitare fortemente la possibilità di apprezzamento del paesaggio notturno per mascheramento nei confronti dei corpi celesti. Da non dimenticare che un eccessivo utilizzo di risorse luminose rappresenta un inutile spreco. Si evidenzia l'opportunità di poter utilizzare impianti ad energia rinnovabile (solare).
- 4.6. La realizzazione del progetto dovrà tenere in considerazione i periodi legati alla fase migratoria e alla fase di nidificazione degli uccelli al fine di ridurre il disturbo.
- 4.7. L'allontanamento delle acque meteoriche dovrà essere previsto mediante opportune opere per il loro recapito in collettori esistenti, prevedendo per quelle di prima pioggia un convogliamento in fognatura idonea ad un suo trattamento.
- 4.8. La realizzazione dello spazio a parcheggio dovrà prevedere accorgimenti atti a limitare per quanto possibile l'impermeabilizzazione del suolo.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti le arenarie quarzoso-feldspatiche della Formazione del Macigno del Chianti (MAC).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca su un versante con orientazione sud-ovest, con pendenze di circa 25%. L'area non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al comparto viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione della correlazione litologia/pendenza versanti/giacitura strati/uso del suolo

PERICOLOSITA' SISMICA: in considerazione di area confinante con il territorio urbanizzato si attribuisce una classe di pericolosità sismica locale media (S.2) come le aree adiacenti.

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La programmazione dell'intervento, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali degli eventuali rilevati e verifiche di stabilità allo stato di progetto per scavi e rinterri a breve, medio e lungo termine), oltre a definire gli spessori di eventuali riporti e/o alterazioni. Qualora dagli studi, dai rilievi, dalle indagini e dalle verifiche di stabilità sulle sezioni allo stato di progetto (valutazioni in merito ad eventuali scavi e rilevati di progetto) ne emerga l'esigenza, la fattibilità dell'intervento dell'opera pubblica è subordinata alla preventiva realizzazione di adeguato intervento di presidio sul lato di valle del comparto e/o su sue porzioni, dimensionato in maniera tale da garantire la stabilità dell'opera stessa.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R.

Si prescrive inoltre una corretta regimazione delle acque superficiali e loro smaltimento in adeguati ricettori.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità medio fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado vulnerabilità della risorsa idrica medio-basso, per tale motivo non risulta necessario dare criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: ---
- Secondario: ---

Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Battente idraulico medio TR 200 anni: ---

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: ---

Franco di sicurezza: ---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITÀ PGRA

Nessuna pericolosità idraulica.

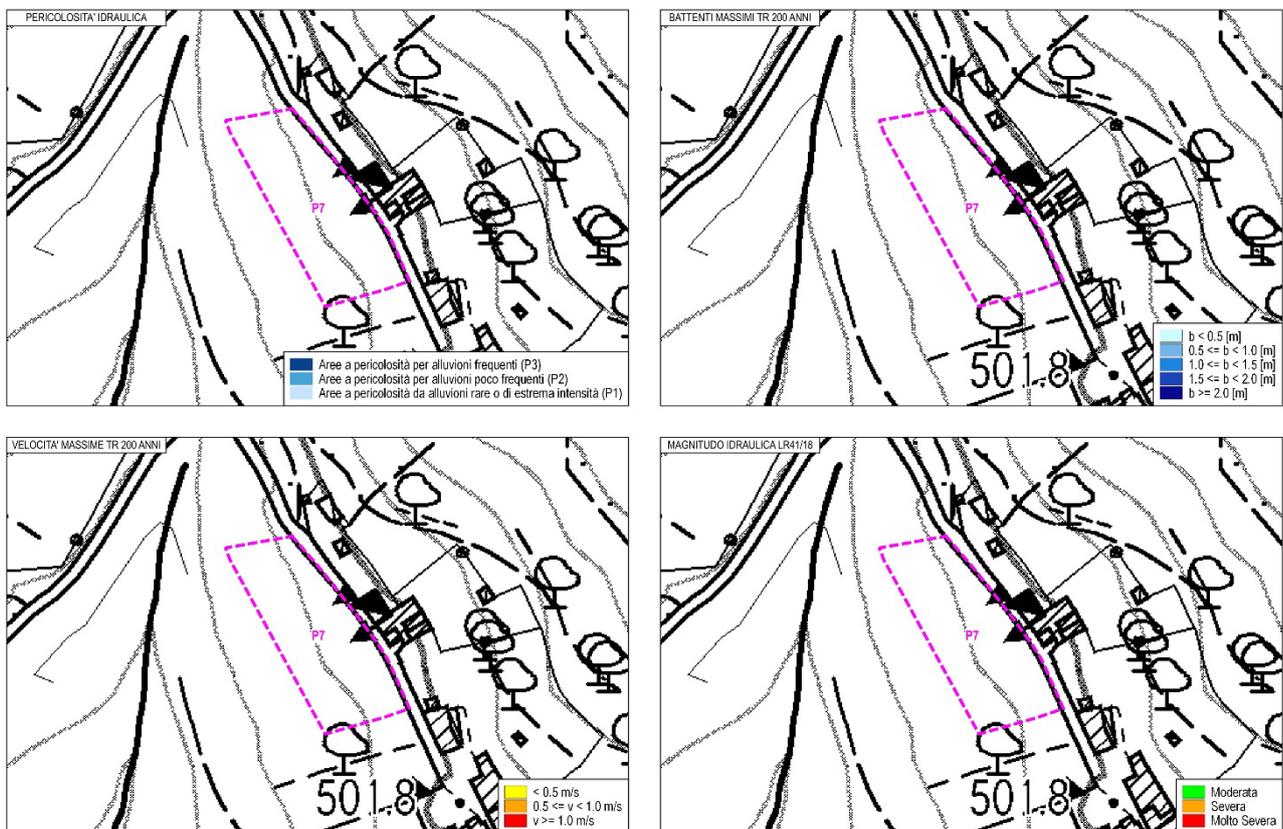
CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento di fattibilità idraulica.

P7 - Area Parcheggio, loc. Selvole





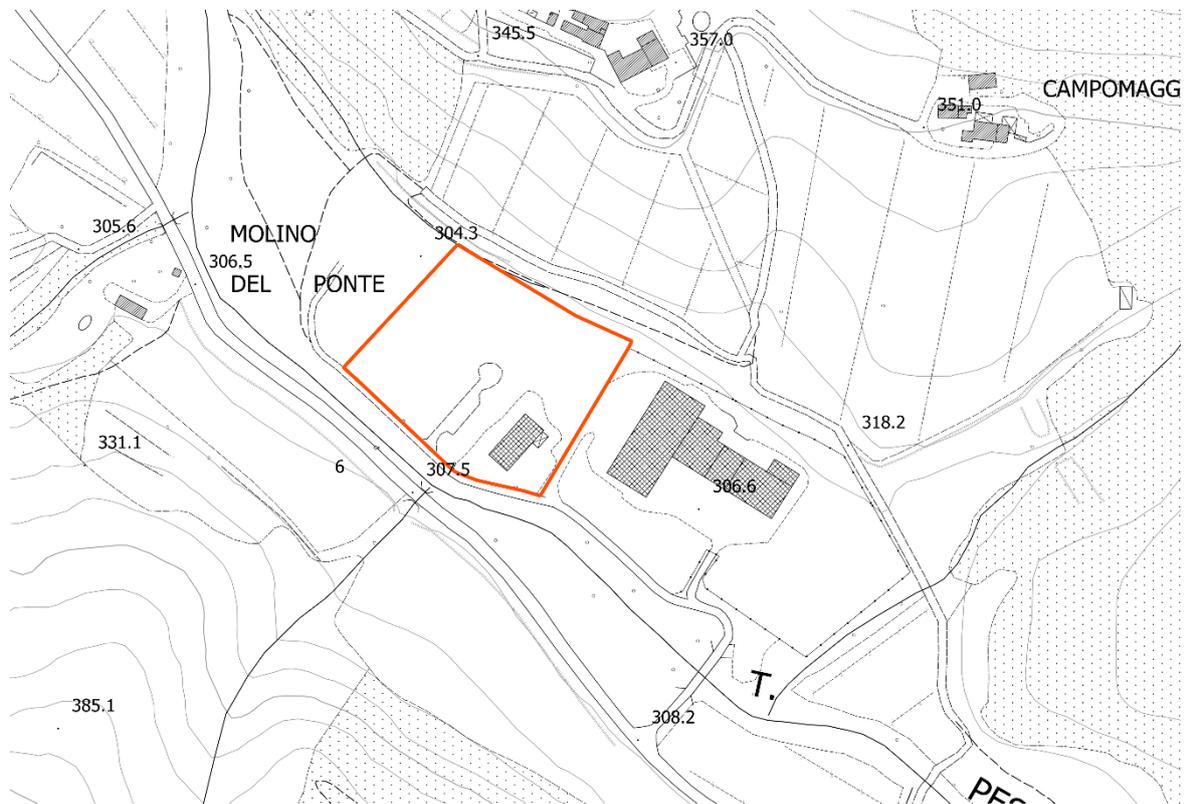
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI – Piano Operativo

Scheda

Localizzazione

1

Campomaggio



QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area è a destinazione artigianale, ubicata in pianura, in prossimità del corso d'acqua, confinante con un altro comparto con funzioni analoghe. Il comparto edificato è definibile quale area a funzione non agricola in territorio rurale, utilizzata come ricovero mezzi e materiali per attività di movimento terra. Attualmente vi sono mezzi per lavorazioni non riparate, prive di tettoie/coperture.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge(D.Lgs 42/2004): - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (comma 1, lettera c)
Altri vincoli	-
PTC di Siena	-
Previsione di PSI	UTOE1_Territorio rurale
Stato Attuale: sovrapposizione dell'ambito di trasformazione con i vincoli	
PREVISIONI DI P.O.C.	
Obiettivi	Riqualificazione dell'area a destinazione artigianale e realizzazione di strutture per il ricovero dei mezzi in ampliamento alle strutture esistenti; tale ampliamento potrà configurarsi come corpo edilizio autonomo e separato rispetto al volume edificato esistente al fine di un corretto inserimento paesaggistico.
Destinazione d'uso ammessa	Artigianale
Superficie Territoriale¹	20.360 mq
Dimensionamento	500 mq (in aggiunta alle superfici esistenti ed autorizzate)
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Orientamenti per la progettazione	L'intervento di nuova edificazione dovrà essere ubicato ai margini nord-est del comparto, in coerenza con lo Schema direttore, in modo da essere più lontano dal corso d'acqua e prossimo alla scarpata ed alla vegetazione esistente così da non interferire con le visuali da e verso il contesto rurale circostante. La superficie indicata come "verde" nello schema direttore dovrà essere oggetto di sistemazioni a verde con funzione di mitigazione/integrazione

¹ Dati da GIS

Disciplina paesaggistica Indicazioni e prescrizioni

LEGENDA

 Comparto oggetto di scheda norma

Schemi direttori

 verde

 Parcheggio

 Viabilità

 Area di massima edificabilità

 Filari di alberi

 Alberi

paesaggistica. Gli interventi non dovranno comunque comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili.

In sede di progetto dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 42 comma 2 delle NTA, con riferimento alla disciplina paesaggistica delle aree interessate dal vincolo paesaggistico Art. 122 comma 1 lett. c) del D. Lgs 42/2004 di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

La redazione del progetto dovrà essere corredata da un'analisi paesaggistica sitospecifica dell'area e da uno studio d'approfondimento e verifica di dettaglio progettuale degli aspetti paesaggistici ed ambientale (inserimento paesaggistico, intervisibilità, preservazione di visuali privilegiate, funzionalità ecologica, ecc.)².



CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

RISCHIO ARCHEOLOGICO³

L'intervento, localizzato a circa 150 m a sud/ovest rispetto all'area di lavorazioni relativa alla scheda 2 (Campomaggio, 2 R T1), si posiziona a circa 650 m a sud/est rispetto al sito n. 34 (pressi di Monte Rinaldi) dove, nel 1995 venne individuata un'area di frammenti interpretata come l'accumulo degli scarichi secolari di Monte Rinaldi (databili tra il VI-VII secolo d.C., la fine del X secolo e il XV secolo). L'intervento nell'area, attualmente utilizzata come ricovero mezzi e materiali per attività di movimento terra, ne prevede la riqualificazione, anche con nuove edificazioni fino a 500 mq, con la realizzazione di opere strutture per il ricovero dei mezzi in ampliamento alle strutture esistenti (tale ampliamento potrà configurarsi come corpo edilizio autonomo e separato rispetto al volume edificato esistente al fine di un corretto inserimento paesaggistico). Date le caratteristiche degli interventi previsti e la distanza rispetto al sito n. 34, le future lavorazioni potrebbero rappresentare un rischio archeologico basso per le eventuali stratigrafie sepolte. Valgono le disposizioni di cui all'art.44 comma 5.

AMBIENTALE - VAS:

1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.

² Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

³ Conferenza Paesaggistica_art.21 PIT_PPR_Verbale Seduta N°1 DEL 02/07/2024

2. L'intervento dovrà contenere tra gli elaborati progettuali soluzioni di integrazione nel contesto paesaggistico circostante, che prevedano l'uso, in forma non lineare e rigida, di specie arboree ed arbustive, prevalentemente locali ed allevate in forma libera.

GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

GEOLOGIA E LITOLOGIA: nell'area di intervento sono presenti depositi alluvionali inattivi (bnG) costituiti essenzialmente da livelli di sabbie e ghiaie scarsamente cementati su substrato geologico costituito dai termini argillitici della Formazione di Sillano (SIL).

GEOMORFOLOGIA: Il comparto si colloca su un terrazzo alluvionale inattivo pressochè pianeggiante in destra idrografica del Torrente Pesa. Il limite del comparto a NE corrisponde al passaggio delle alluvioni al substrato prevalentemente argillitico della Formazione di Sillano, indicato morfologicamente dalla rottura di pendio. L'area non presenta zone di ristagno e/o deflusso difficoltoso ne tantomeno fenomeni erosivi in atto.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: nel comparto è presente la classe di pericolosità geologica bassa (G.1) che comprende le aree subpianeggianti di fondovalle

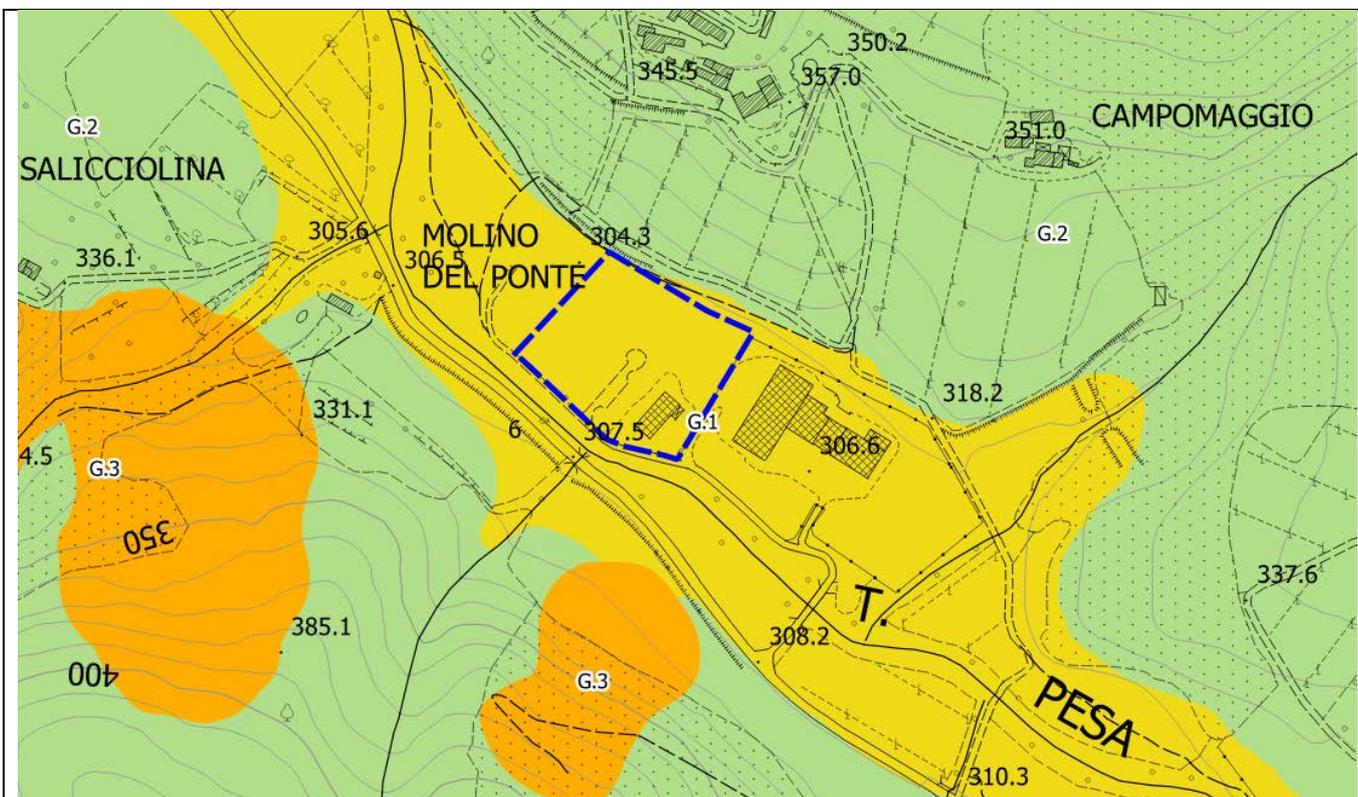
PERICOLOSITA' SISMICA: area esterna al perimetro del territorio urbanizzato per la quale non sono previsti studi di MS (DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R)

CRITERI PER LA FATTIBILITA': La fattibilità dell'intervento, in riferimento alla relativa classe di pericolosità G.1, non presenta limitazioni o prescrizioni di carattere geomorfologico, dovrà essere comunque verificata con esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni condizione essenziale per poter svolgere le verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali) e le considerazioni in merito alla piezometria ed eventuali interferenza con il piano di posa delle nuove strutture

Pur non essendo presenti studi di MS, considerando la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e con un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido dovrà essere effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (ad esempio, profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, misure HVSR e ove risultino significativi, profili MASW) che insieme alle indagini geognostiche sopradette, definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del DPGR 19 gennaio 2022 n. 1/R e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità.

In relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica la presenza di litologie con grado di permeabilità buono non fa escludere la presenza di circolazione idrica superficiale con un grado vulnerabilità medio-alto, per tale motivo il PSI indica una classe di sensibilità 2 "aree a vincolo medio", dove le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. In riferimento a ciò gli interventi previsti non devono creare "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti saranno comunque da escludersi scavi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m. dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto). In particolare deve essere rispettata la normativa dell'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP 2010 a cui si rimanda



Pericolosità geologica

- Pericolosità geologica molto elevata G.4
- Pericolosità geologica elevata G3
- Pericolosità geologica media G2
- Pericolosità geologica bassa G1

IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale 2023

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. n. 79/2012 (D.C.R. n.55 del 11/07/2023)

- Principale: [-]
- Secondario: Torrente Pesa

Battente idraulico medio TR 200 anni: 0.78 [m]

Magnitudo Idraulica L.R. n. 41/18: Moderata/Severa/Molto Severa

Franco di sicurezza: 0.3 [m]

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI 5r

PERICOLOSITA' PGRA

P3/P2

Pericolosità per alluvioni frequenti

Pericolosità per alluvioni poco frequenti

CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R.41/2018

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d'acqua.

art. 11 c. 1 lett. b) - sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo moderata a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota di messa in sicurezza e sia assicurato il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

art. 11 c.2 – interventi di nuova costruzione ammessi a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota di messa in sicurezza e sia assicurato il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

Art.11 c.5 – è ammessa la realizzazione di volumi interrati nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa.

Non è ammessa la realizzazione di volumi interrati in aree a pericolosità per alluvioni frequenti indipendentemente dalla magnitudo e nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa.

C1 - Campomaggio

