

## **IC4.05 - via Nuova a San Polo**

*nuova edificazione a destinazione residenziale*

*area di intervento (ST): 754 mq.*

*SE massima: 250 mq.*

*numero alloggi massimo: 3*

*numero piani massimo: 2*

Il nuovo intervento va a completare un lotto attualmente ineditificato.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada con la creazione di uno spazio di manovra (120 mq.). L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

IC4.05

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

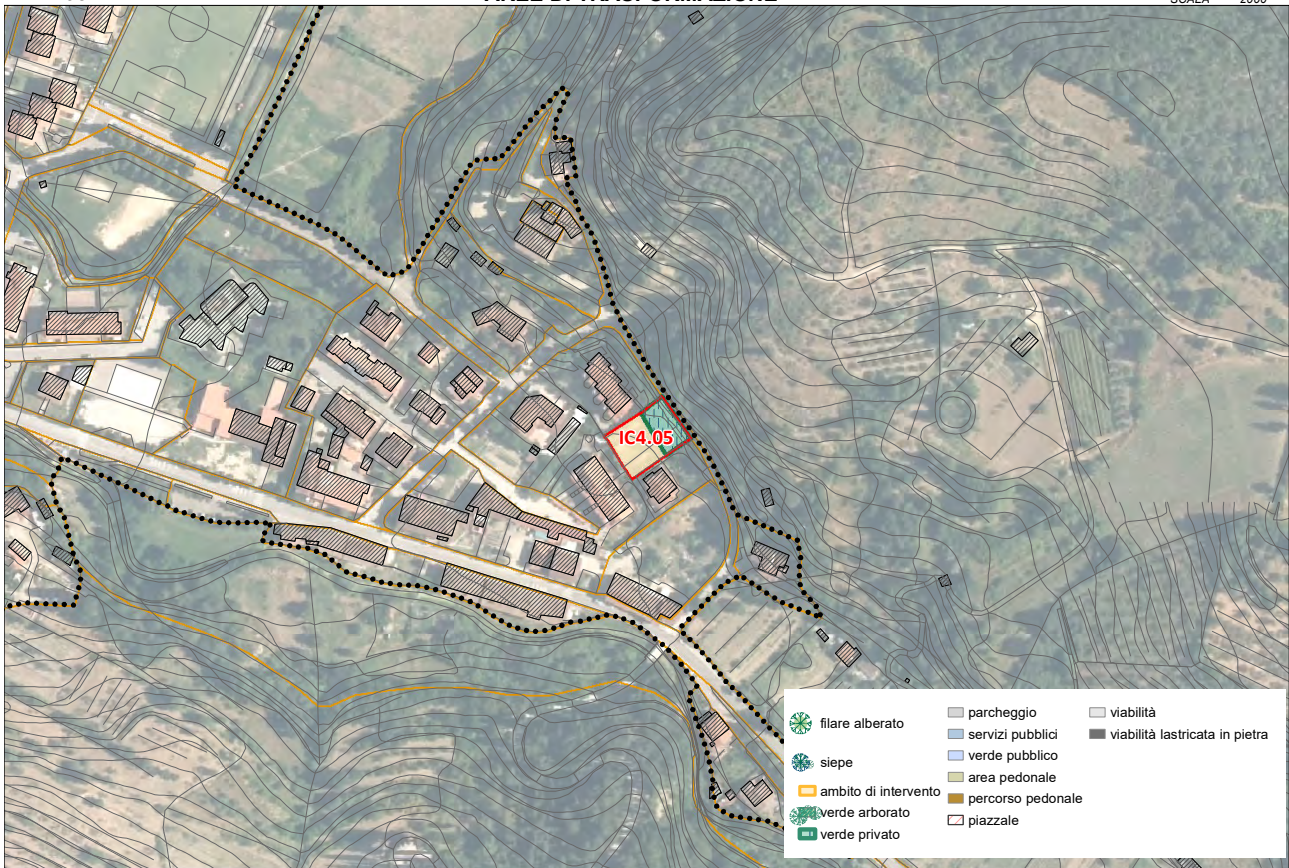
SCALA 2000



IC4.05

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000



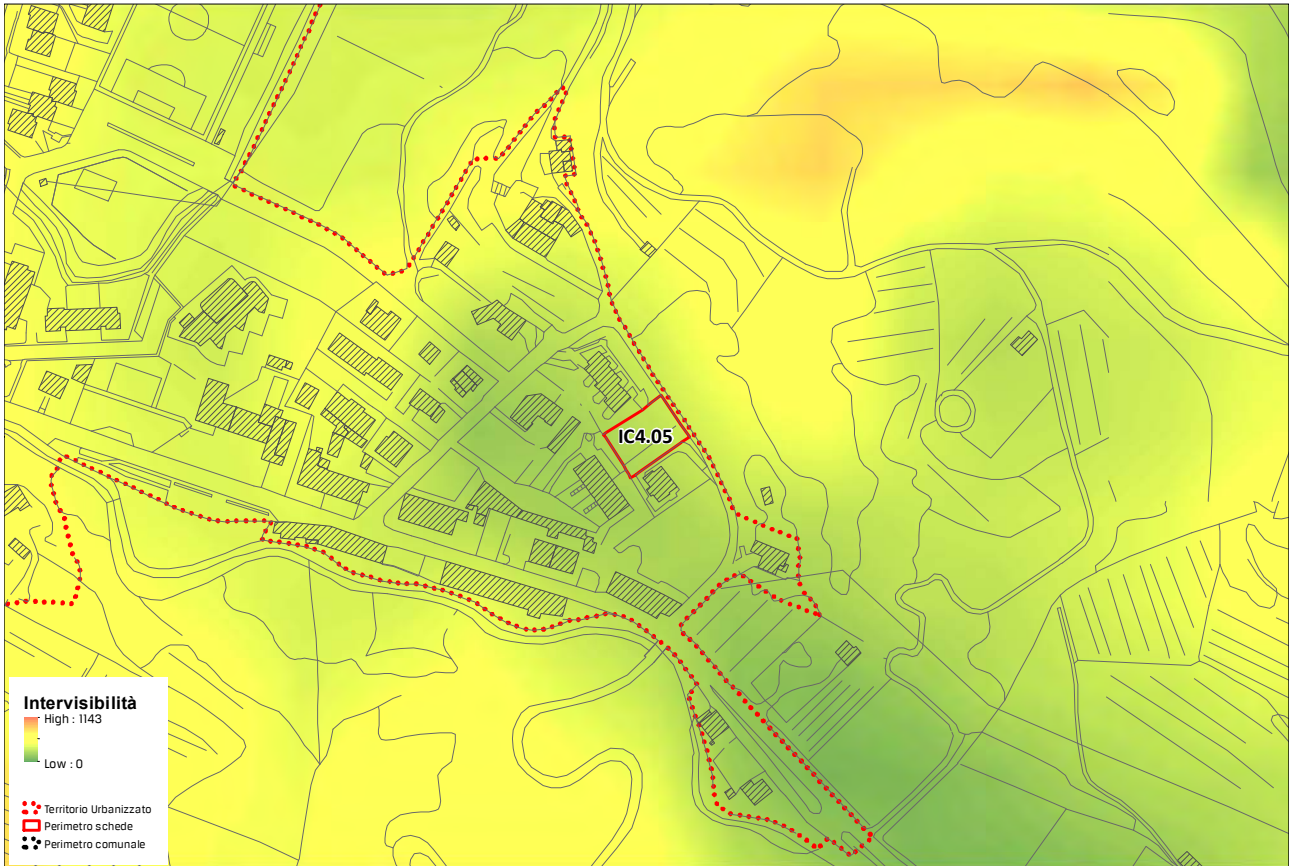
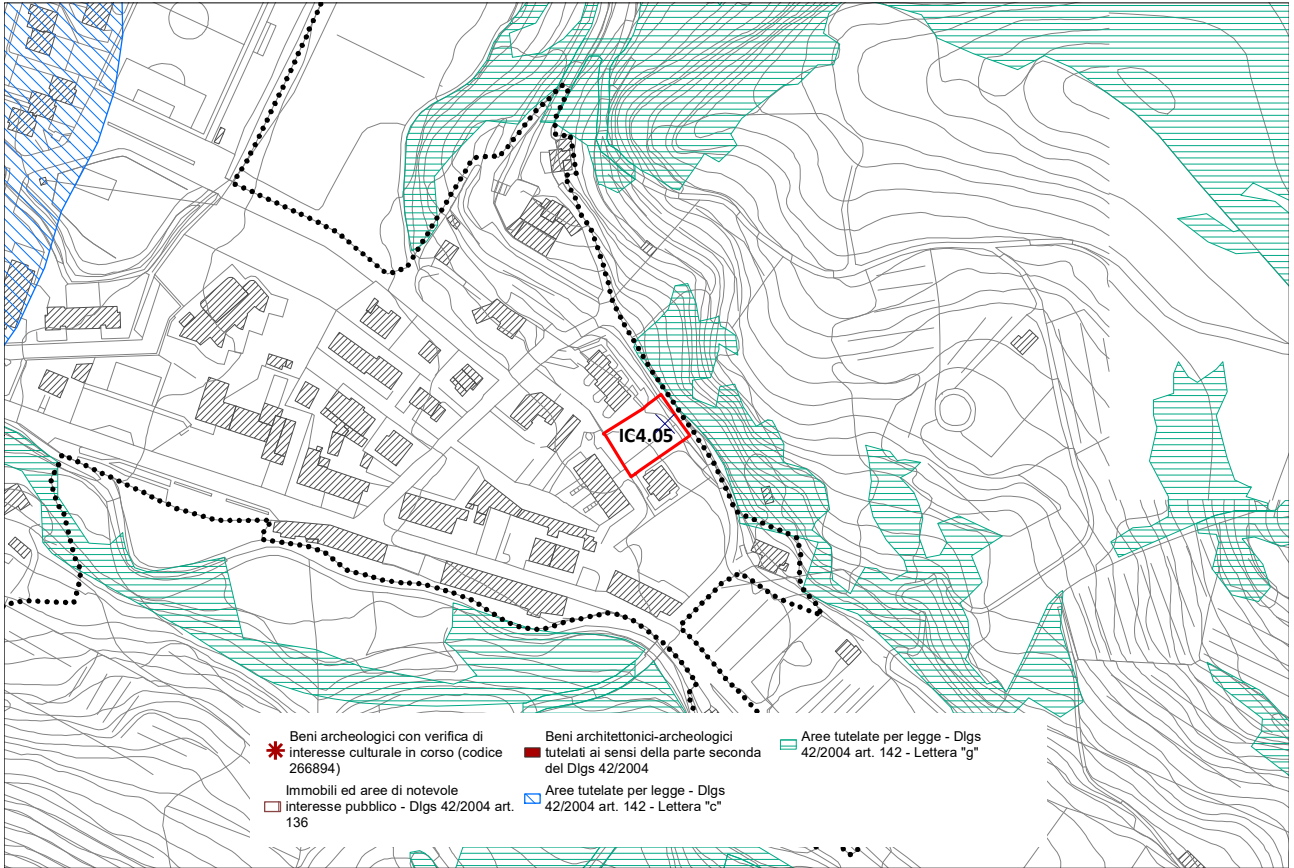
**Rilievo fotografico**

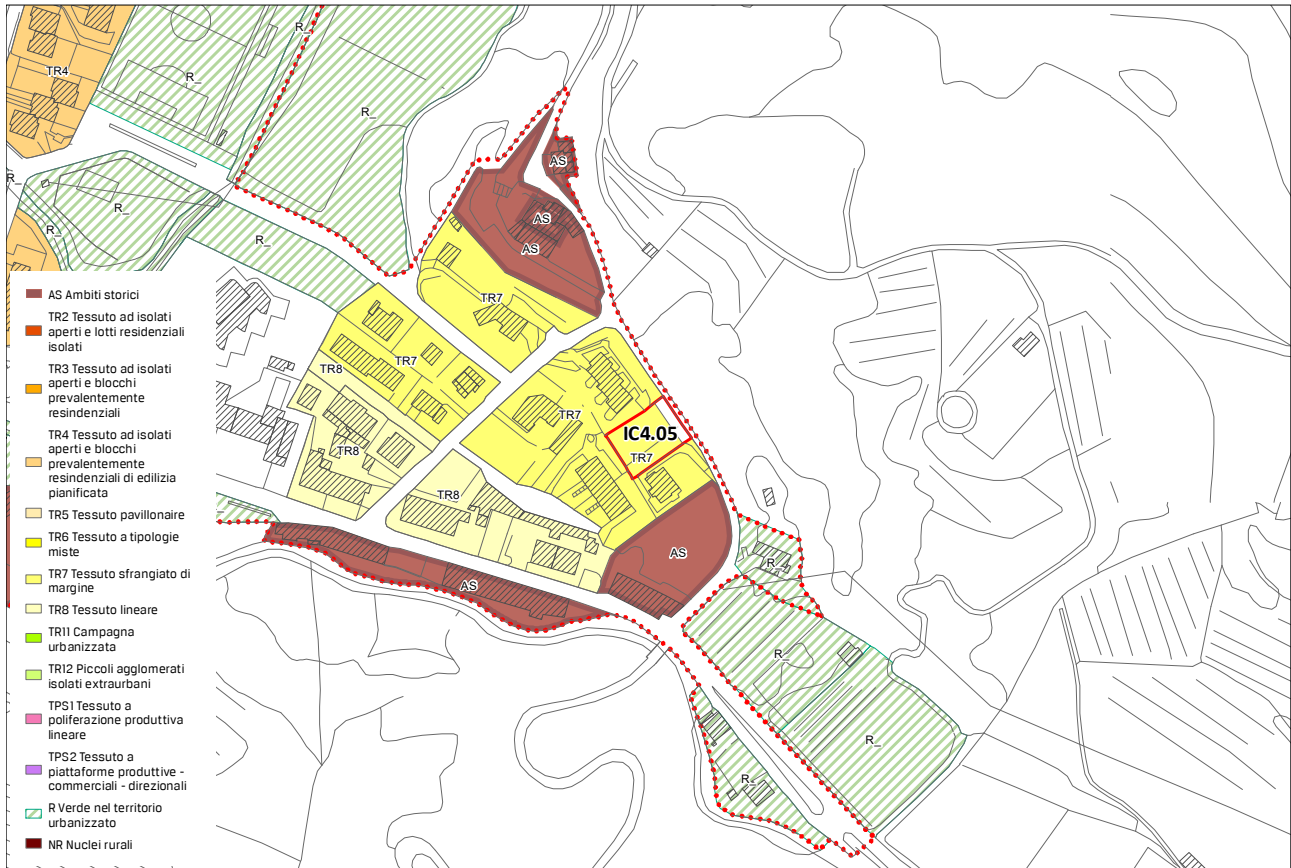


*IC 4.5, veduta obliqua dell'area di intervento da sud (fonte Google Street View)*



*IC 4.5, veduta da sud da Via Nuova (fonte Google Street View)*





<b>T.R.7 TESSUTO FRANGIATO DI MARGINE</b>	
<b>ZONA</b>	<i>Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto</i>
<b>VALORI ED OPPORTUNITA'</b>	Affacci e visuali diretti sul territorio aperto
	Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi
	Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto
	Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano
	Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto
<b>CRITICITA'</b>	Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo
	Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi
	Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti
	Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia
	Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo- pedonale e servizi
	Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano
Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana"	

	Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati	
<b>OBIETTIVI</b>	Bloccare i processi di dispersione insediativa	<b>PARZIALMENTE CONFORME</b>
	Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana anche qualificata in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna	<b>NON PERTINENTE</b>
	Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato	<b>PARZIALMENTE CONFORME</b>
	Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta	<b>PARZIALMENTE CONFORME</b>
	Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana	<b>NON PERTINENTE</b>
	Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>CONFORME</b> (la previsione si conforma al PIT/PPR) <b>PARZIALMENTE CONFORME</b> (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) <b>NON PERTINENTE</b> (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) <b>CRITICO</b> (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) <b>IN CONTRASTO</b> (la previsione contrasta con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR)		
* (Rif. ALLEGATO 2 "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea")		
<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO : OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE</b>		<b>CONFORMITA'</b>
<b>Obiettivo 1</b>		
<b>Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario</b>		
1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità		<b>NON PERTINENTE</b>
1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo		<b>NON PERTINENTE</b>
1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti		<b>NON PERTINENTE</b>
1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti		<b>NON PERTINENTE</b>
1.5 - assicurare che i nuovi interventi: siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica		<b>COERENTE</b>

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico	<b>NON PERTINENTE</b>
1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b>	
<b>Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico</b>	
2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	<b>NON PERTINENTE</b>
2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto	<b>NON PERTINENTE</b>
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	<b>NON PERTINENTE</b>
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	<b>NON PERTINENTE</b>
2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;	<b>NON PERTINENTE</b>
2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;	<b>NON PERTINENTE</b>
2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile	<b>NON PERTINENTE</b>
<p><i>Orientamenti per punto 2.7:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;</li> <li>-contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;</li> <li>-favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;</li> <li>riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.</li> </ul>	<b>NON PERTINENTE</b>

<p>2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
<p><i>Orientamenti per punto 2.8:</i>  -limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;  -migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>