

IC4.07 · via dell'Oliveto a San Polo

*nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale in tre lotti, attuabili singolarmente
area di intervento (ST): 10.444 mq.
SE massima: 3.200 mq. (1.200 mq. ex lotto 3-4, 1.000 mq. ex lotto 5, 1.000 mq. ex lotto 7)
numero piani massimo: 2*

L'intervento prevede il completamento dell'area produttiva di San Polo mediante la realizzazione di tre lotti ineditati.

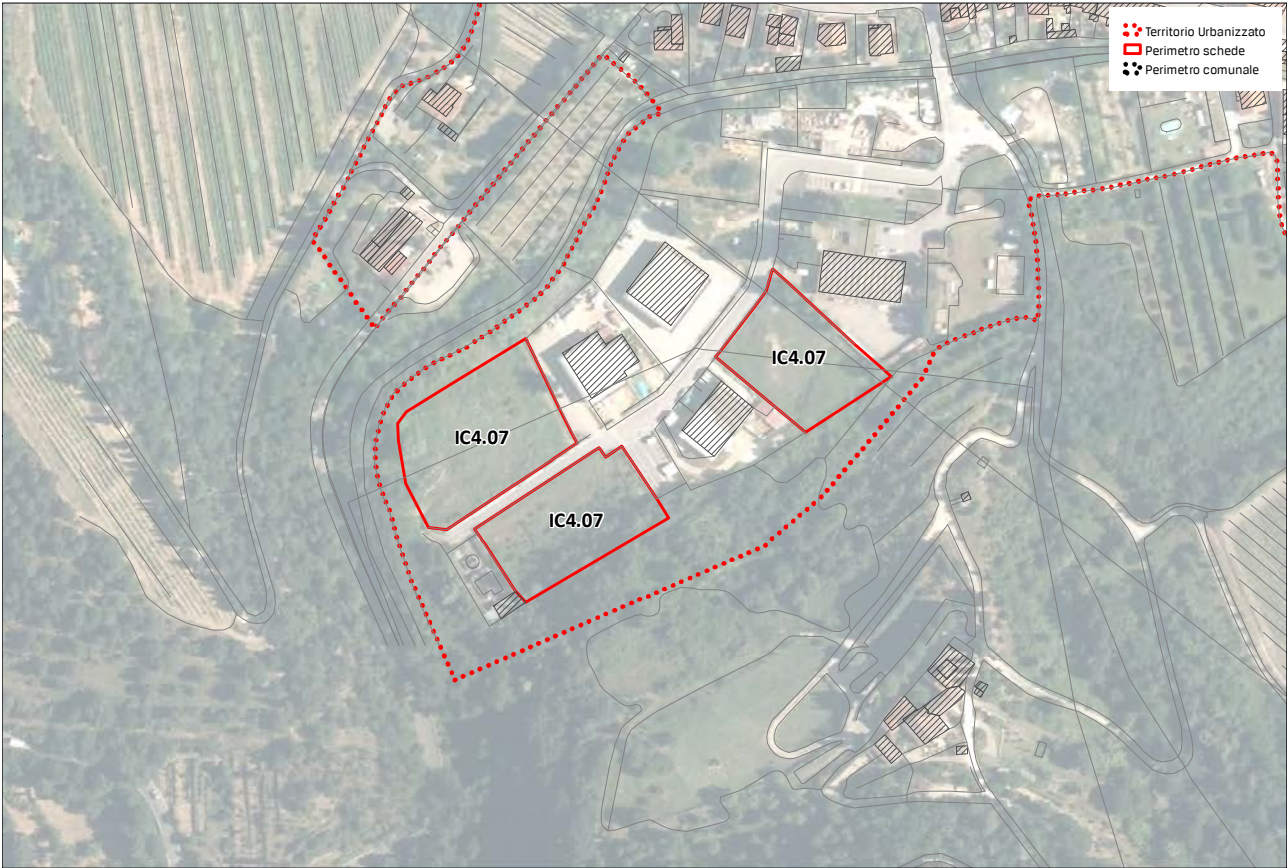
Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e *referite allo specifico contesto*.

L'intervento comprende la sistemazione di via Oliveto nei tratti fronteggianti i lotti e nella parte terminale della via stessa e la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

IC4.07

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopia - Ortofoto 2013)

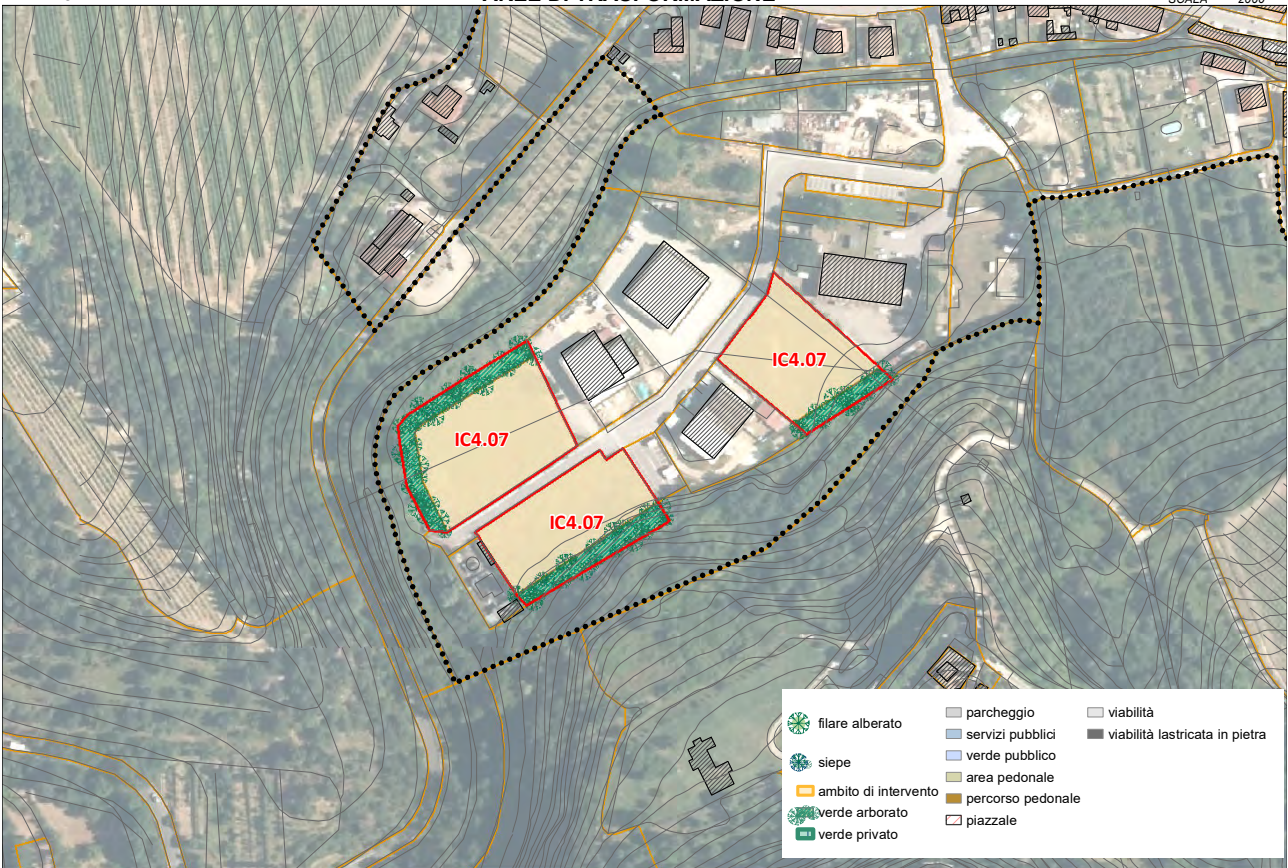
SCALA 2000



IC4.07

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000



Rilievo fotografico



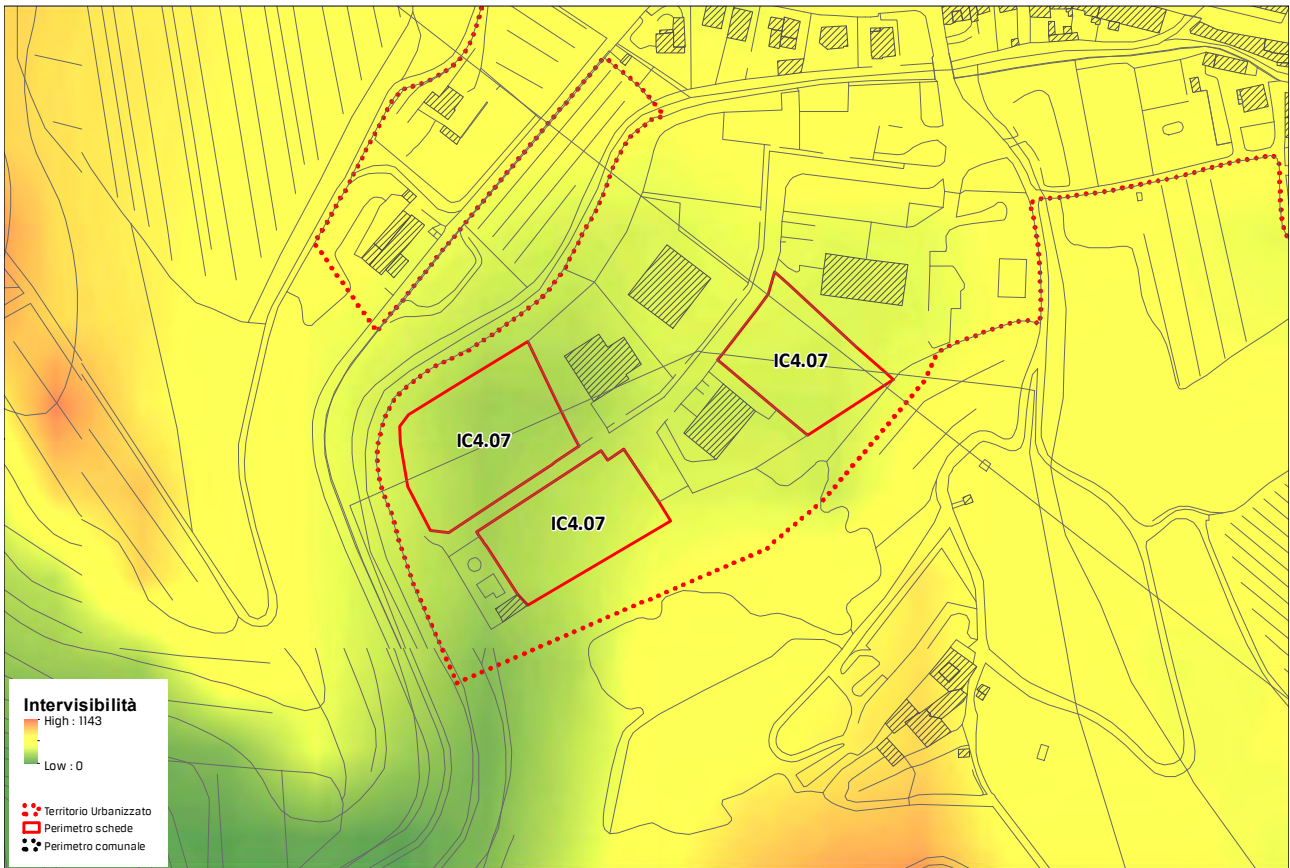
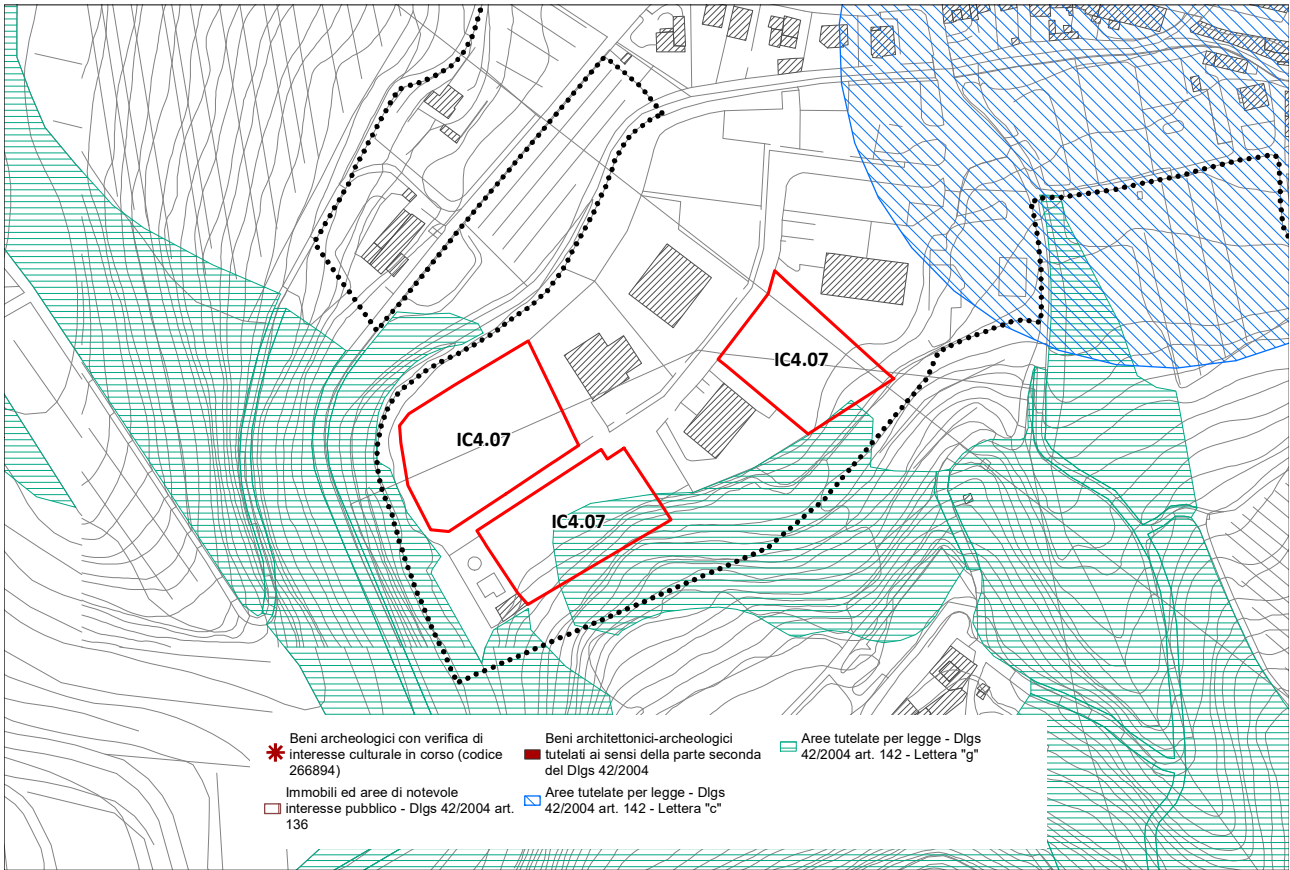
IC 4.7, veduta obliqua dell'area di intervento da sud (fonte Google Street View)



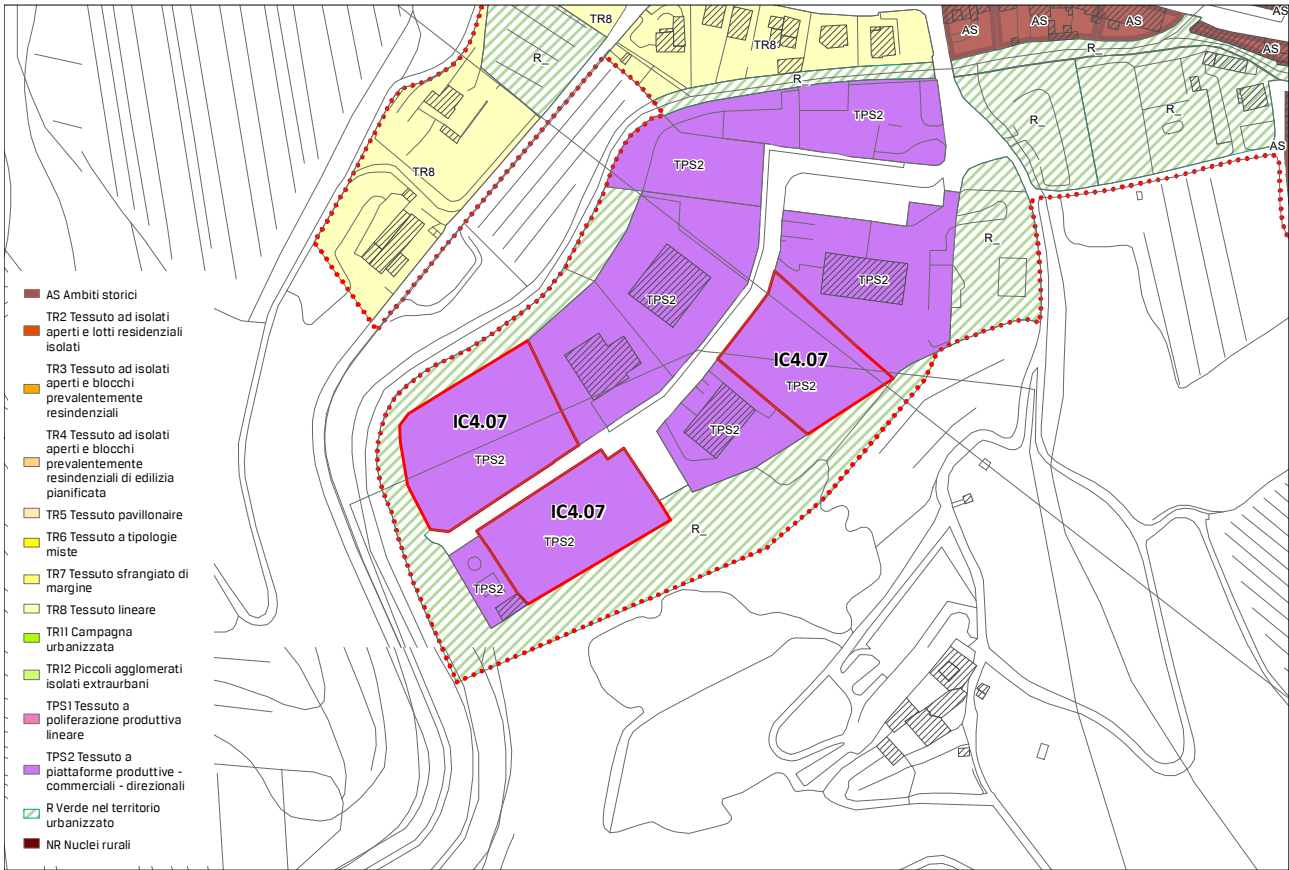
IC 4.7, veduta da nord-1 da Via Oliveto (fonte Google Street View)



IC 4.7, veduta da nord-2 da Via Oliveto (fonte Google Street View)



<p><i>I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÉ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL</i></p>	
<p><i>DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001 N. 227 (ART. 142 C.1 LETT. G. CODICE)</i> <i>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</i></p>	<p>Come si evince dalla documentazione allegata nella scheda, l'area non è occupata da boschi in quanto è già utilizzata da un edificio produttivo e dalle sue pertinenze</p>
<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p>	
<p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p>	
<p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	
<p><i>b - Non sono ammessi:</i></p>	
<p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p>	
<p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	



T.P.S.2 TESSUTO A PIATTAFORME PRODUTTIVE - COMMERCIALI - DIREZIONALI	
ZONA	<p>Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.</p>
VALORI ED OPPORTUNITA'	Possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto
	Presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di aree e varchi verdi nell'edificato
	Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio
CRITICITA'	Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio
	Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree agricole
	Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali
	Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici
	Tipologie edilizie con strutture seriali "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica
	Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica e architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale storica
	Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni
Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce	
Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni	

	Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio	
	Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale	
OBIETTIVI	Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)	CONFORME
	Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11)	NON PERTINENTE
	Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo	PARZIALMENTE CONFORME
	Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesaggistica	CONFORME
CONFORME (la previsione si conforma al PIT/PPR) PARZIALMENTE CONFORME (la previsione si conforma solo in parte al PIT/PPR) NON PERTINENTE (l'area non è interessata dagli elementi richiamati dal PIT/PPR) CRITICO (la previsione presenta profili di criticità con lo specifico aspetto richiamato dal PIT/PPR) IN CONTRASTO (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")		
Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO : OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE		CONFORMITA'
Obiettivo 1		
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		
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 riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità		NON PERTINENTE
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		NON PERTINENTE
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		NON PERTINENTE
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		NON PERTINENTE
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		COERENTE
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		COERENTE
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.		NON PERTINENTE

Obiettivo 2	
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	
2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	NON PERTINENTE
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	NON PERTINENTE
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	NON PERTINENTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	NON PERTINENTE
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;	NON PERTINENTE
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;	NON PERTINENTE
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	NON PERTINENTE
<p><i>Orientamenti per punto 2.7:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -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; -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; -favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto; <p>riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.</p>	NON PERTINENTE
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	NON PERTINENTE
<p><i>Orientamenti per punto 2.8:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -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. 	NON PERTINENTE