

IC3.12

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

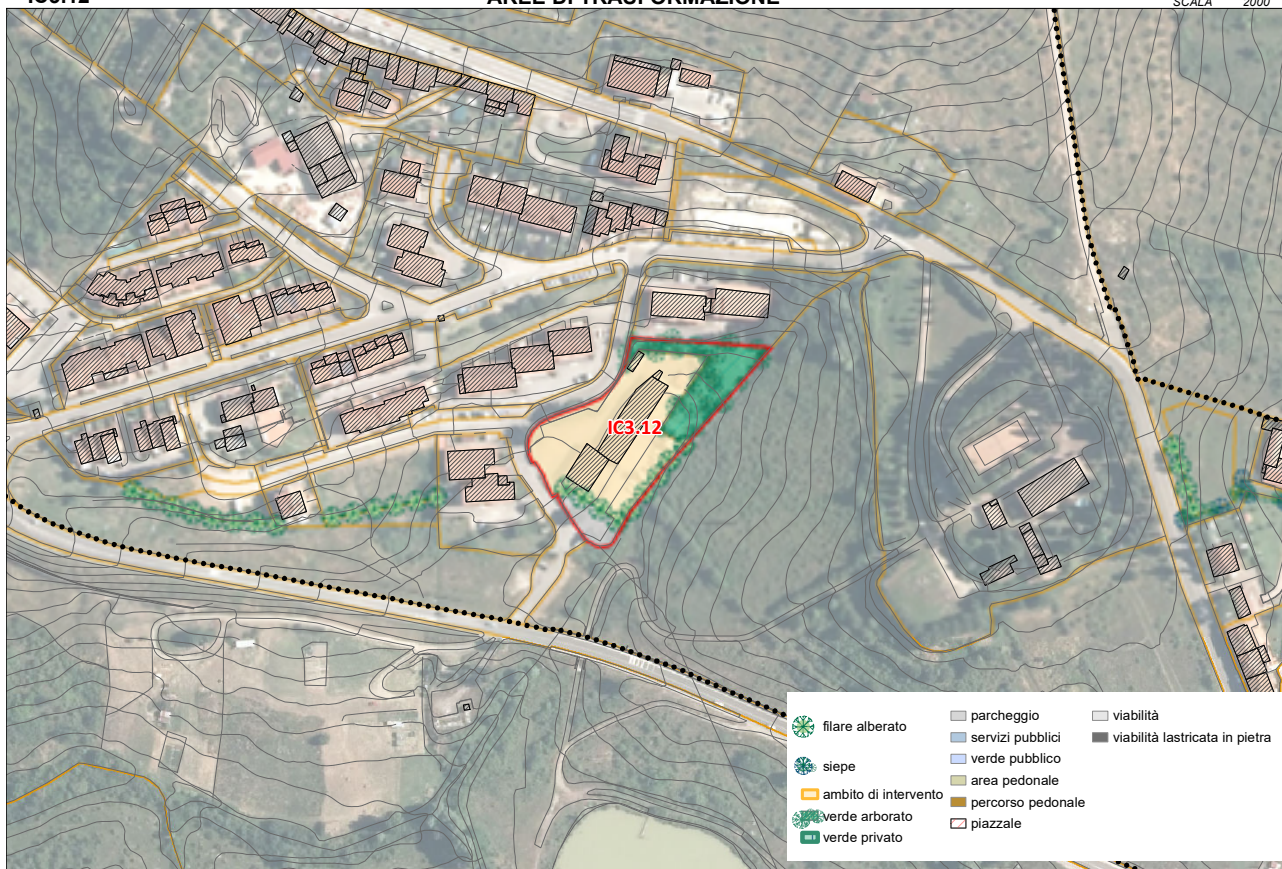
SCALA 2000



IC3.12

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000





**IC3.12 - via Torello da Strada a Strada - UTOE 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto**

sostituzione edilizia a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 5.014 mq.

SE massima: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: 10

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (395 mq.) su via Torello da Strada e di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

È comunque consentito il mantenimento della destinazione d'uso artigianale o il cambio d'uso per attività commerciale o direzionale e di servizio nei limiti di intervento previsti per la classe c2b.



IC3.12, veduta obliqua dell'area di intervento (fonte Google Street View)



IC3.12, veduta da via Torello da Strada (fonte Google Street View)

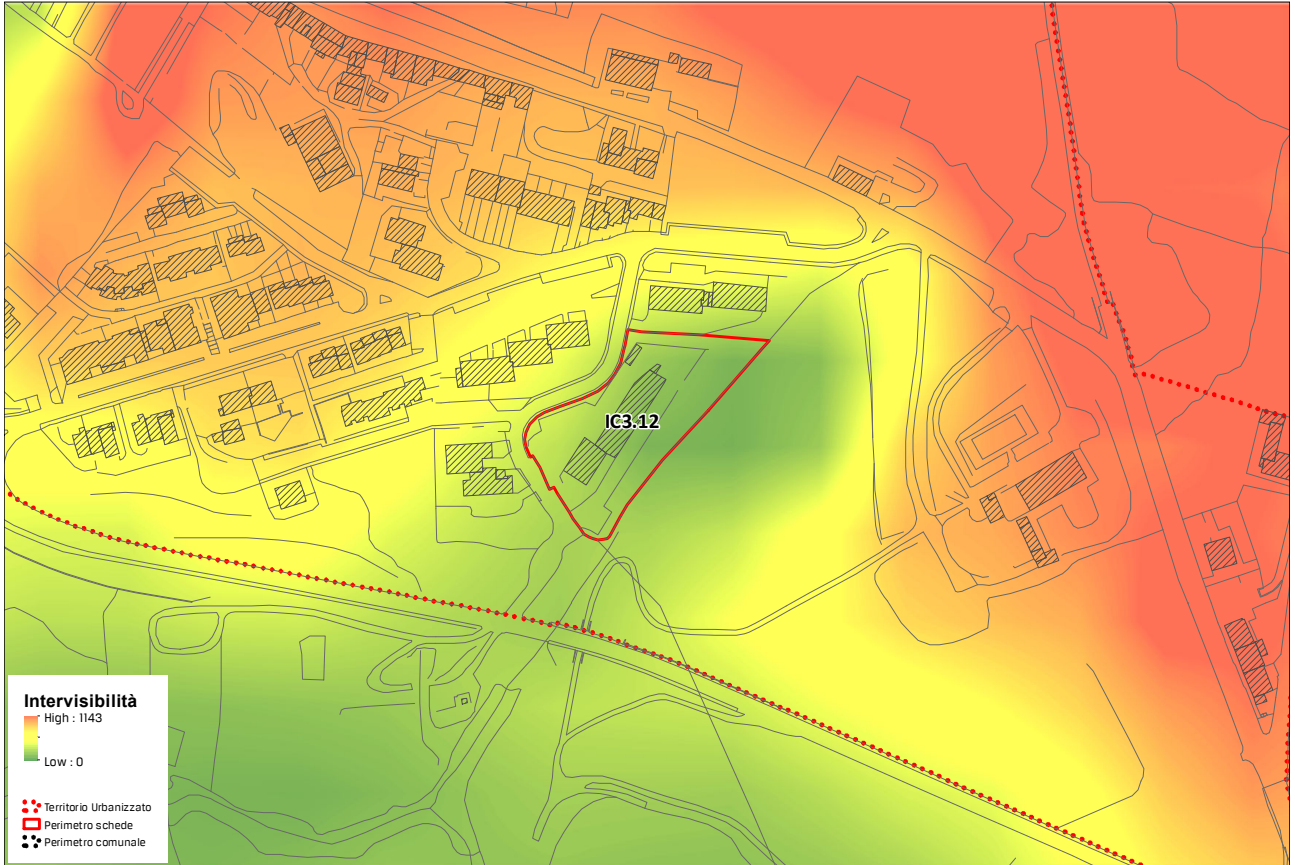
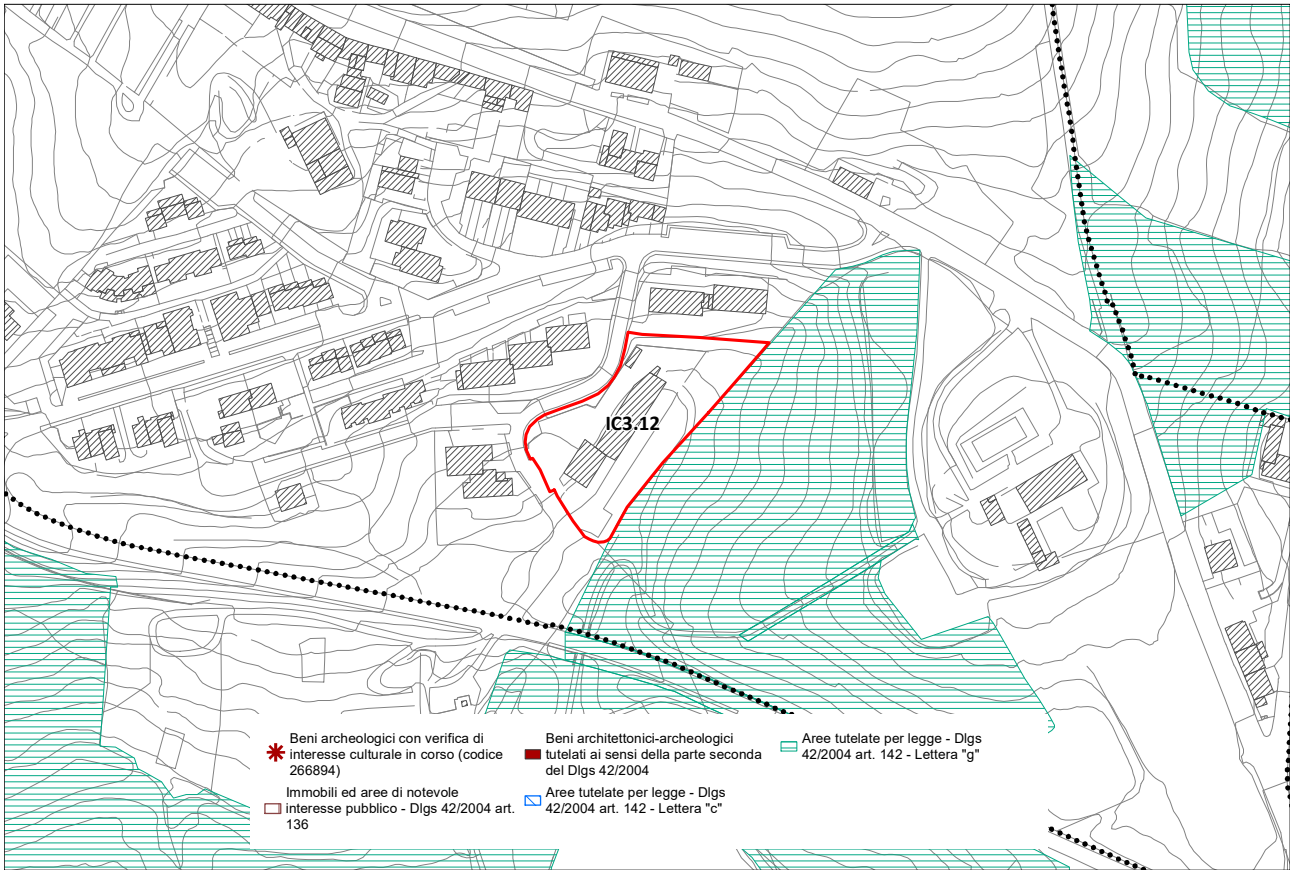


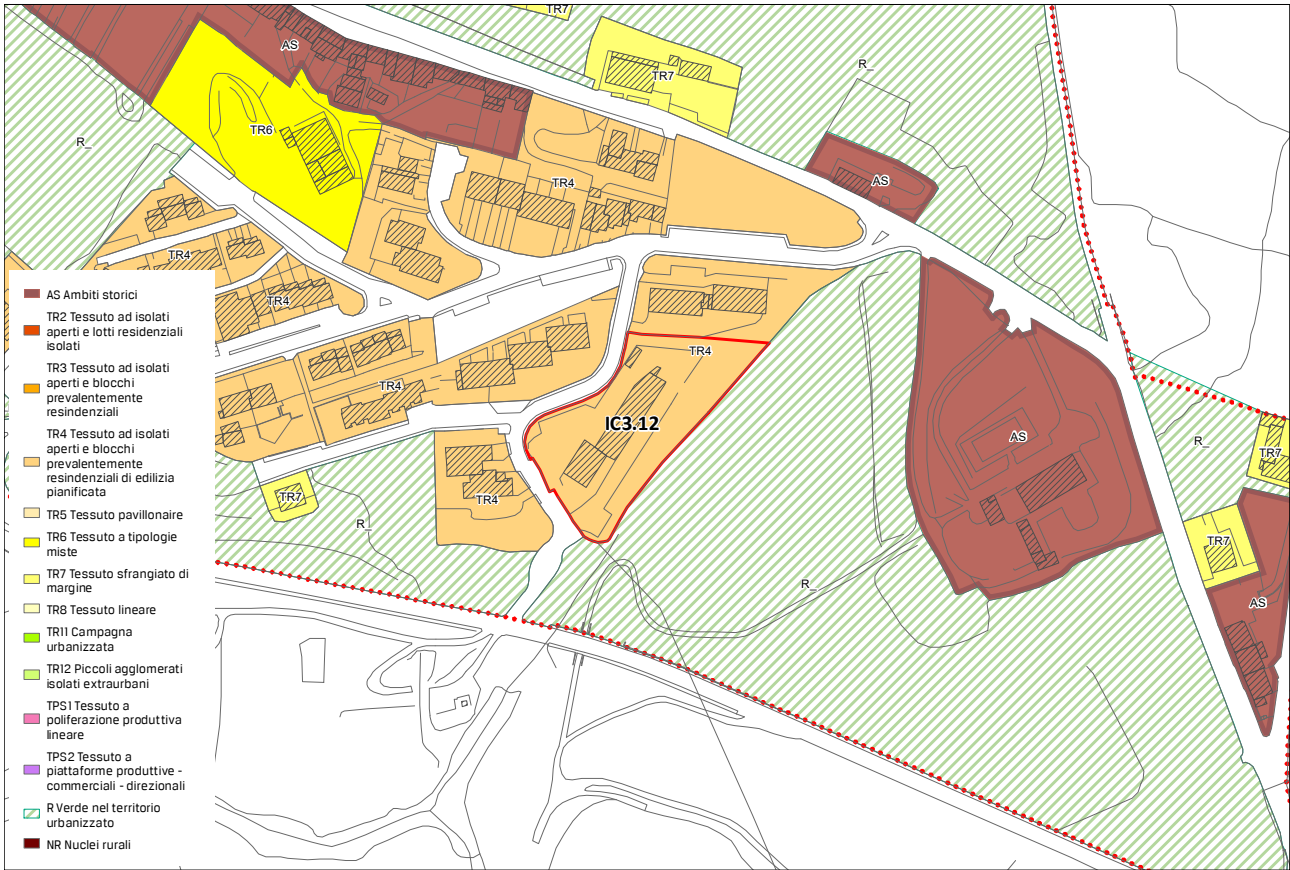
IC3.12, veduta da via Zenobi da Strada (fonte Google Street View)

**NOTE**

Il nuovo intervento va a sostituire gli edifici esistenti con un nuovo edificio residenziale. Per la collocazione e le opere di mitigazioni previste si ritiene che l'interferenza con il contesto paesaggistico sia minimo. Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti a patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice







T.R.4	
<b>TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI EDILIZIA PIANIFICATA</b>	
<b>ZONA</b>	<p><i>Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.</i></p> <p><i>I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.</i></p>
<b>VALORI ED OPPORTUNITA'</b>	<p>Presenza di spazi aperti non edificati, utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano</p> <p>Disegno urbano ben strutturato, frutto di una progettazione unitaria</p> <p>In alcuni casi architetture di un certo pregio (patrimonio edilizio contemporaneo)</p> <p>Margini urbani ben definiti, cesura morfotipologica e percettiva con il tessuto urbano circostante</p> <p>Adeguate dotazione di spazi pubblici</p> <p>Presenza di tessuto connettivo ciclo/pedonale e di una "rete di spazi pubblici" strutturata</p>
<b>CRITICITA'</b>	<p>In alcuni casi assenza di servizi alla scala di quartiere e funzioni accessorie alla residenza con marginalizzazione strutturale e sociale del quartiere (quartieri dormitorio)</p> <p>Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni (rotonde, svincoli) e costituenti barriera, sia verso il territorio aperto sia verso le aree urbane contigue</p> <p>Bassa qualità o scarsa manutenzione degli spazi pubblici, con presenza di fenomeni di degrado fisico e sociale</p> <p>Tipi edilizi a blocchi riconoscibili per l'uniformità, ma completamente decontestualizzati</p> <p>Spazi aperti spesso deficitari di interventi di manutenzione con presenza di fenomeni di degrado e abbandono</p> <p>Assenza di connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto</p>
	<p>Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)</p>
	<b>CONFORME</b>



<b>OBIETTIVI</b>	Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)	<b>PARZIALMENTE CONFORME</b>
	Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto	<b>PARZIALMENTE CONFORME</b>
	Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane	<b>NON PERTINENTE</b>
	Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)	<b>NON PERTINENTE</b>

**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")

<b>Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO : OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE</b>	<b>CONFORMITA'</b>
---	--------------------

**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 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 culturale, 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> </ul> <p>riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.</p>	<b>NON PERTINENTE</b>
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	<b>NON PERTINENTE</b>
<p><i>Orientamenti per punto 2.8:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-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.</li> </ul>	<b>NON PERTINENTE</b>