

IC3.13

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

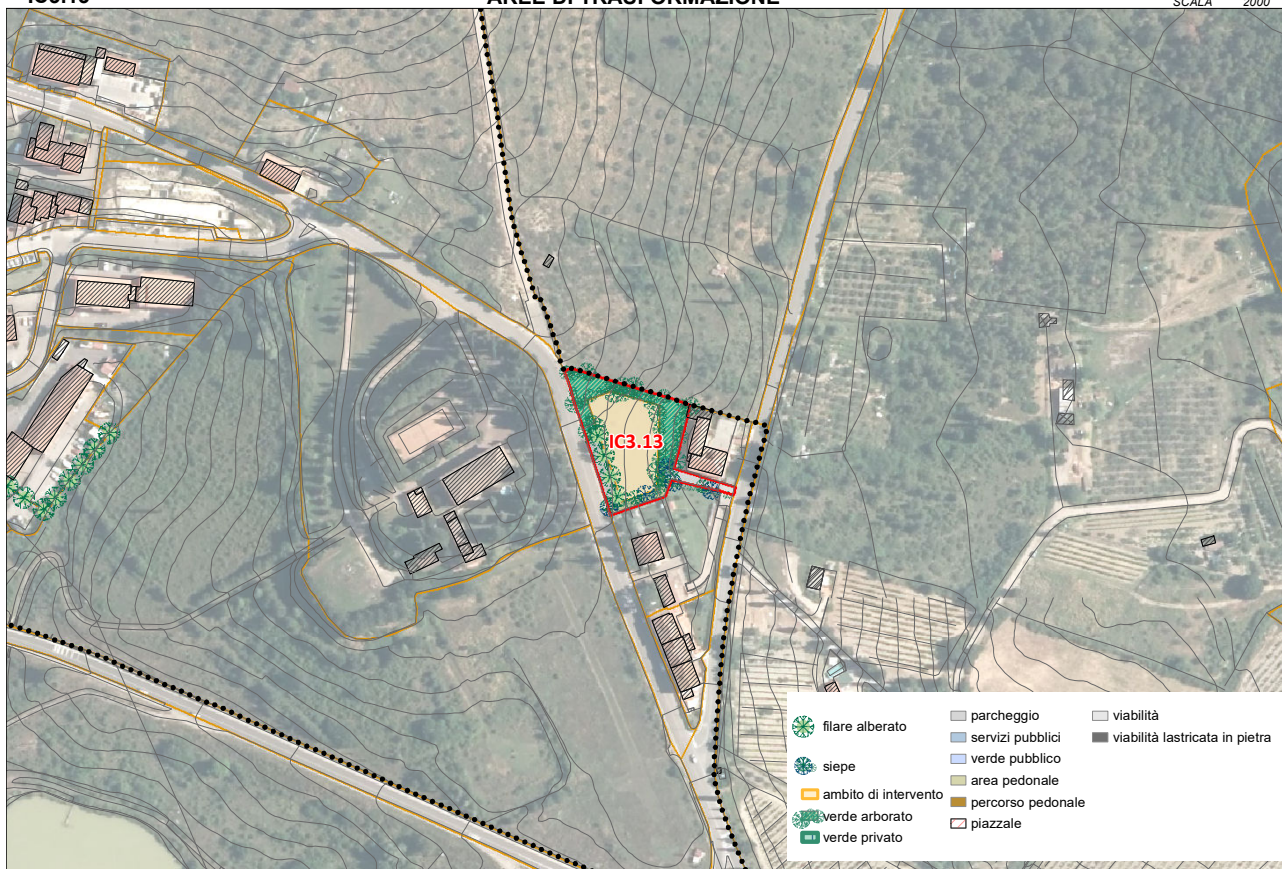
SCALA 2000



IC3.13

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000





**IC3.13 - via Poggensi, via del Palagione a Strada - UTOE 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto**

Nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.461 mq.

SE massima: 700 mq.

numero alloggi massimo: 8

numero piani massimo: 2

L'intervento dovrà tenere conto della orografia del terreno privilegiando l'accesso principale dalla strada del Palagione.

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

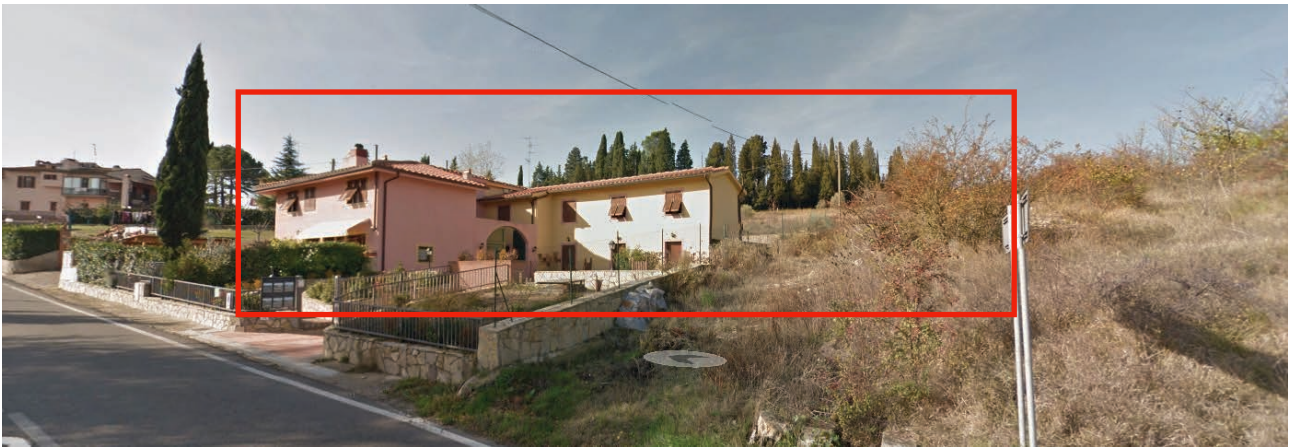
L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (195 mq.) su via Poggensi e di un percorso pedonale pubblico di collegamento con via del Palagione.



IC3.13, veduta obliqua dell'area di intervento (fonte Google Street View)



IC3.13, veduta da via Torello da via Poggensi (fonte Google Street View)



IC3.13, veduta da strada Provinciale 112 del Palagione: l'area si colloca alle spalle dell'edificato in primo piano e via Poggesi (fonte Google Street View)

#### **NOTE**

L'intervento si colloca in un'area a mezza costa che discende da via di Torello alle spalle del complesso residenziale lungo la via Provinciale; essa rientra parzialmente nella visuale che dalla via Provinciale traguarda verso il parco della villa il Poggione, posta più in alto.

Il Piano dispone per l'intervento, una serie di opere di mitigazioni paesaggistiche funzionali alla riduzione sua percezione quali filari alberati, siepi e fasce arboree lungo i lati settentrionali e occidentali del lotto: in particolare la fascia arborea a nord del lotto deve essere progettata quale estensione della vegetazione del parco del Poggione e dunque debbono essere impiegate le medesime specie.

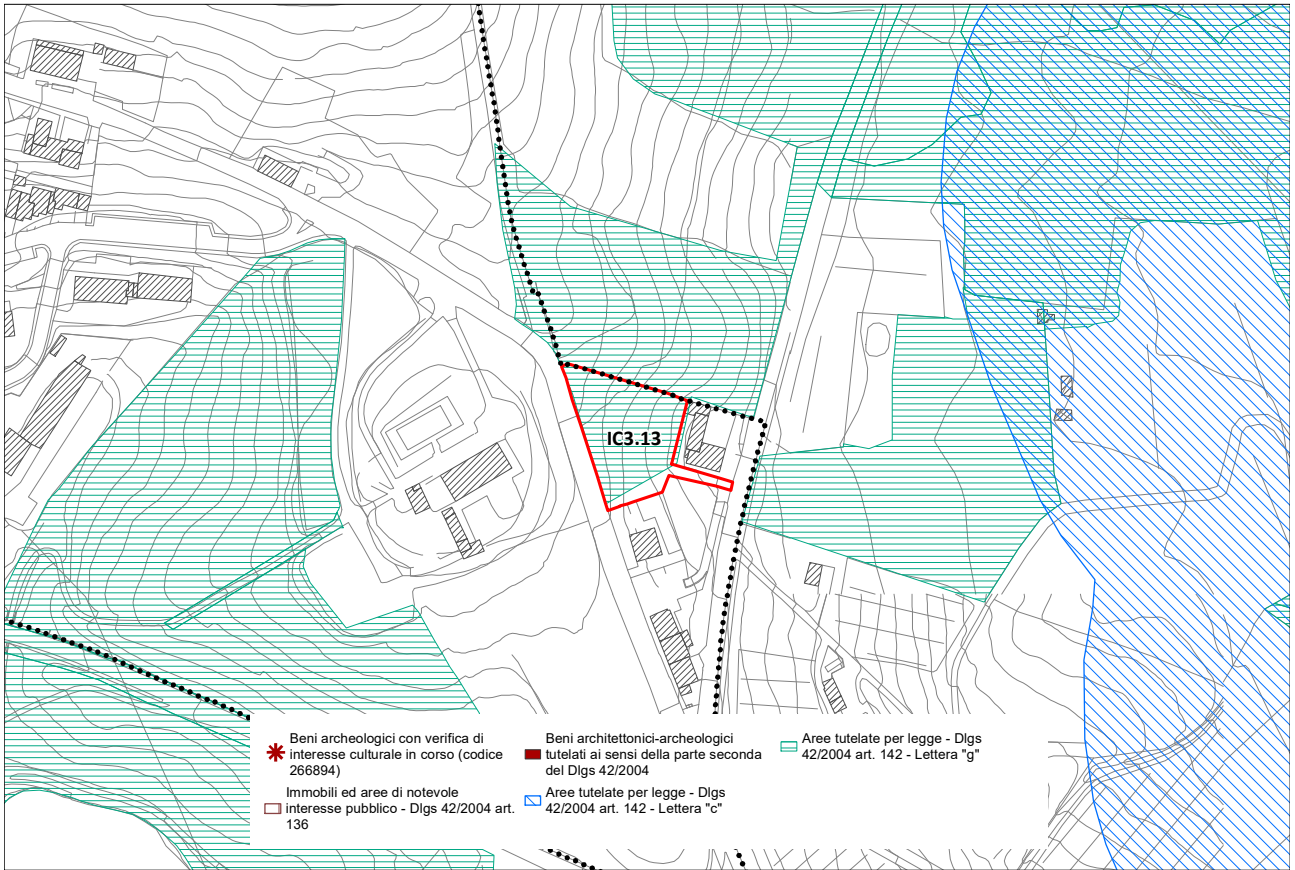
Nell'area non sono presenti elementi della maglia agraria storica e risulta anzi abbandonata e incolta.



IC3.13

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (PIT-PPR)**

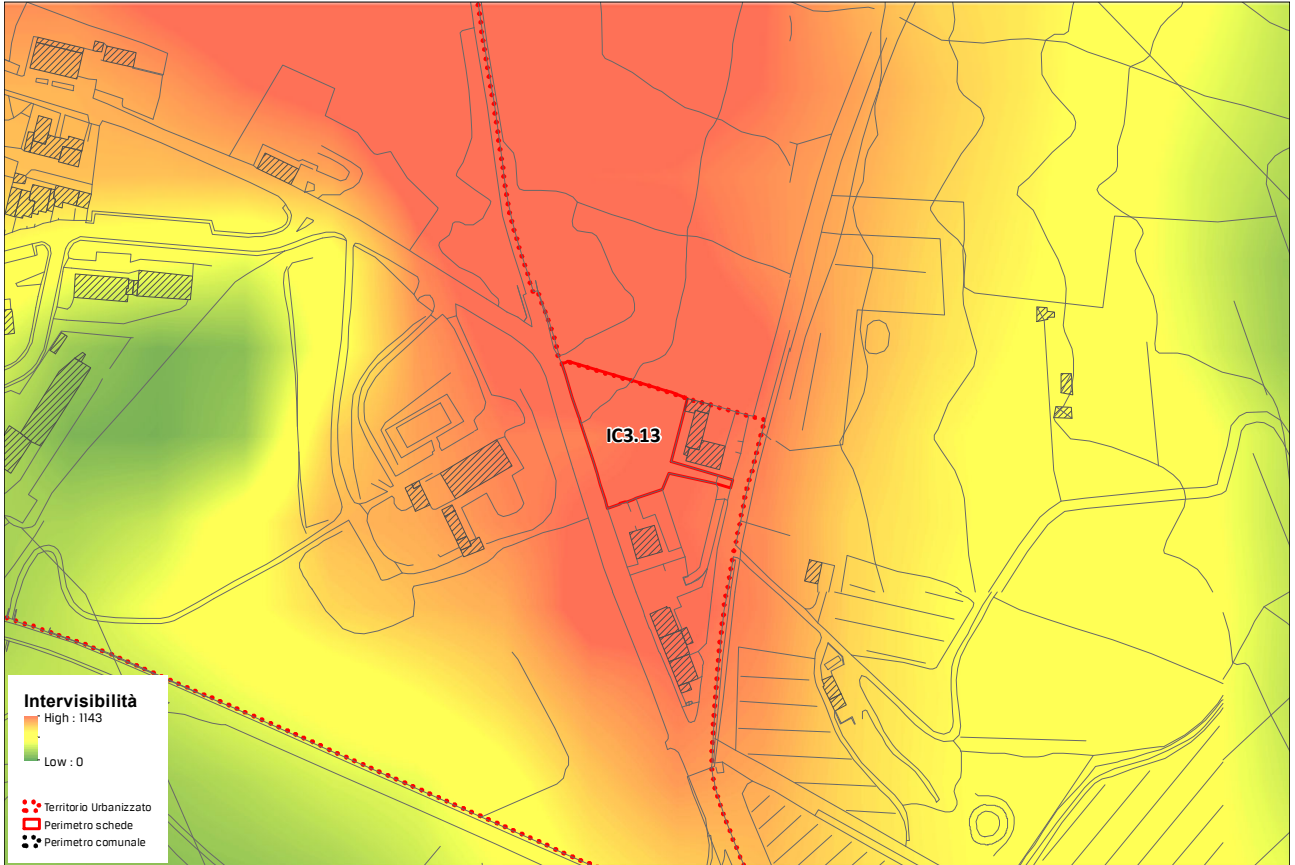
SCALA 2000



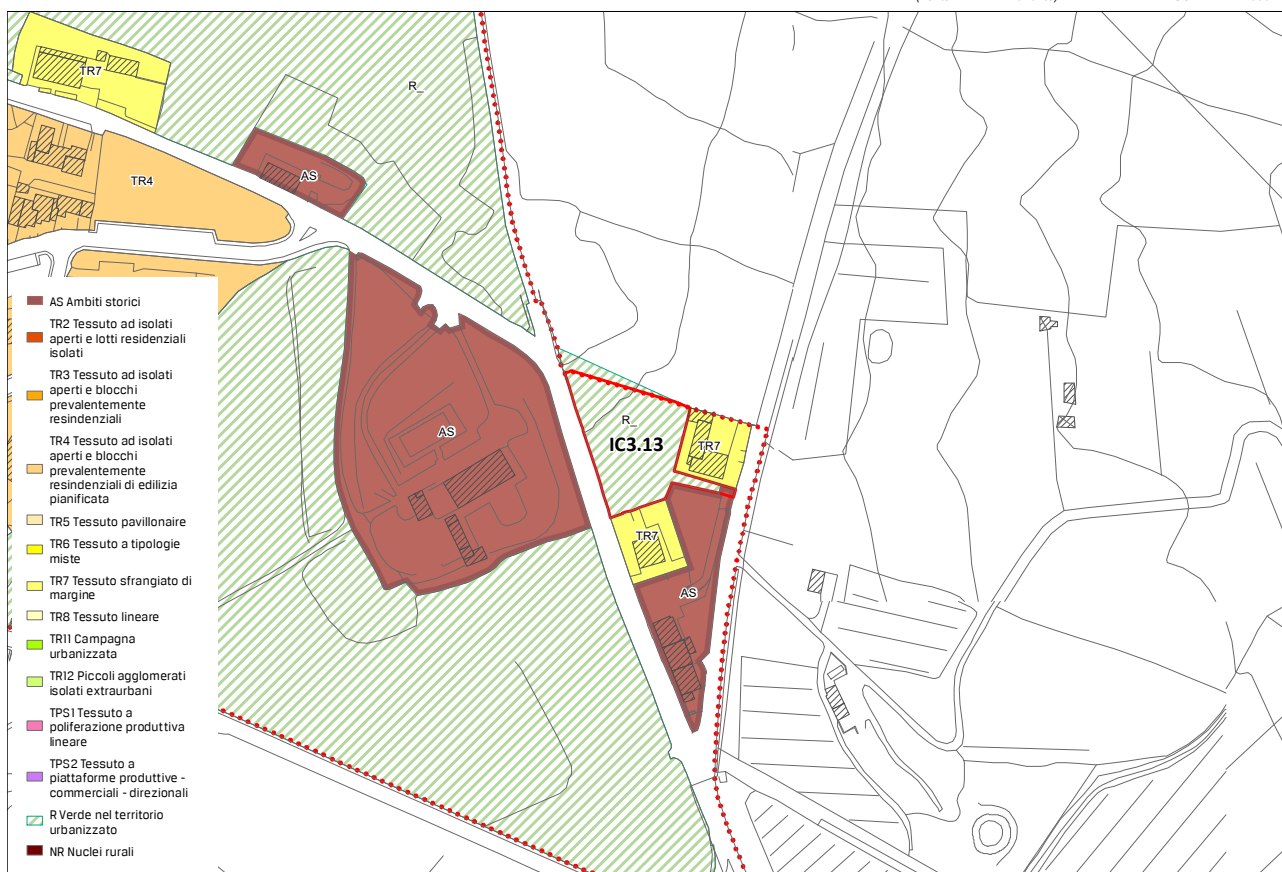
IC3.13

**INTERVISIBILITA'**

SCALA 2000







<b>NON RICOMRESO NEI MORFOTIPI</b>	
<b>ZONA</b>	<i>L'area di intervento non è appartenente ad un qualche tessuto riconoscibile e riconducibile alle linee guida del PIT "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea", poiché l'edificato esistente non è ricompreso nei morfotipi dei tessuti urbanizzati</i>
<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 riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità	<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><i>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</i></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>COERENTE</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><i>riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.</i></p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
<p><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></p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
<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>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>