

IC4.04

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

SCALA 2000

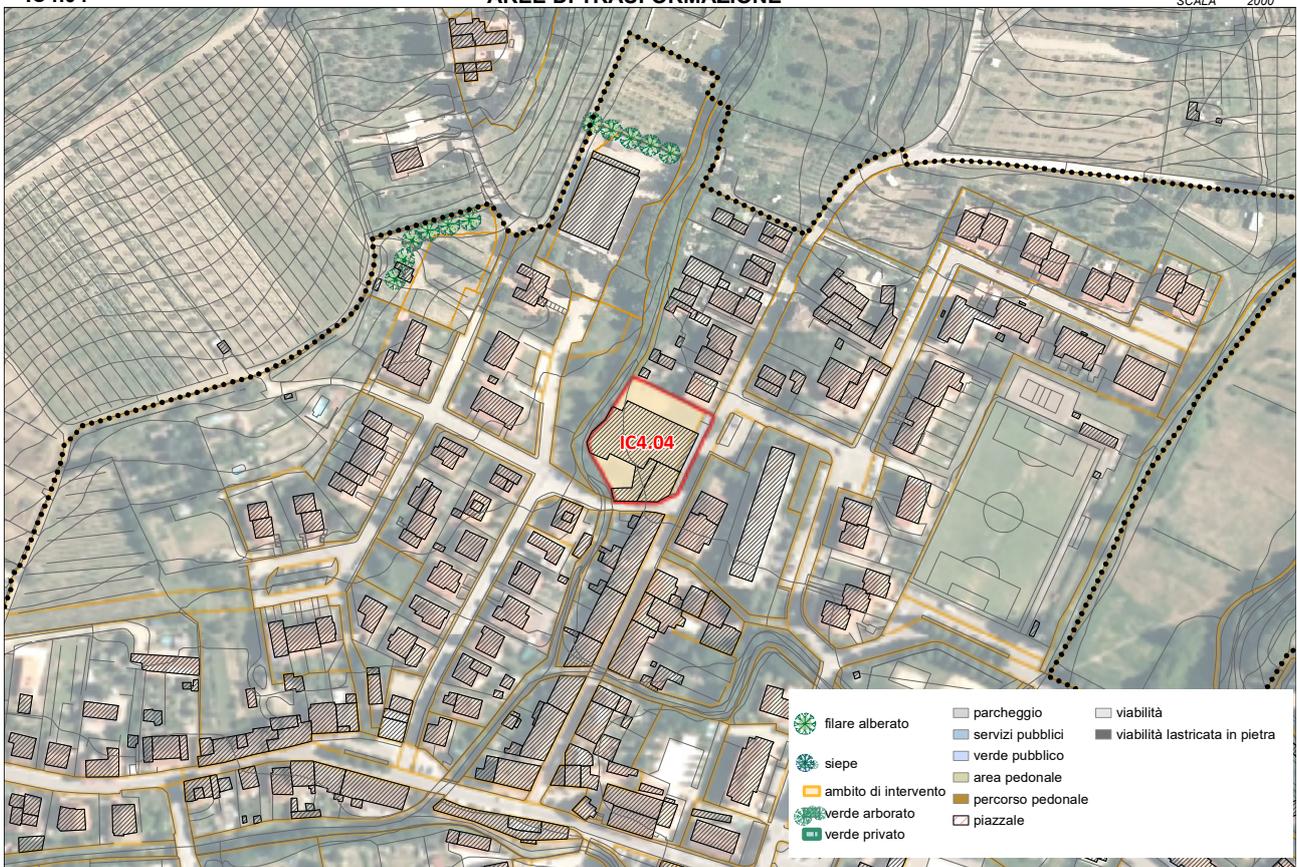


- Territorio Urbanizzato
- ▭ Perimetro schede
- Perimetro comunale

IC4.04

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000



- filare alberato
- siepe
- verde arborato
- verde privato
- ▭ parcheggio
- ▭ servizi pubblici
- ▭ verde pubblico
- ▭ area pedonale
- ▭ percorso pedonale
- ▭ piazze
- ▭ viabilità
- ▭ viabilità lastricata in pietra

IC4.04 - via di Montemasso, via di Rubbiana - UTOE 4 San Polo

Sostituzione edilizia e riqualificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.159 mq.

SE massima: 800 mq.

numero alloggi massimo: 10 (3 alloggi per edilizia convenzionata)

numero piani massimo: 2

L'intervento prevede la conservazione del fabbricato residenziale posto sull'angolo tra via di Montemasso e via di Rubbiana, per il quale sono ammessi gli interventi della classe c2a, e la demolizione del manufatto a destinazione produttiva con ricostruzione in allineamento con gli edifici attigui, in modo da sistemare il fronte su via di Rubbiana e permettere la realizzazione del marciapiede (160 mq.). L'intervento comprende inoltre la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

È comunque consentita anche la sostituzione dell'intero complesso, comprendente anche il fabbricato residenziale esistente, da ricostruire senza incremento di SUL; in tale caso tutti i nuovi volumi dovranno essere arretrati rispetto all'attuale fronte edificato in modo da realizzare un adeguato spazio pedonale.



IC 4.4, veduta obliqua dell'area di intervento da est (fonte Google Street View)



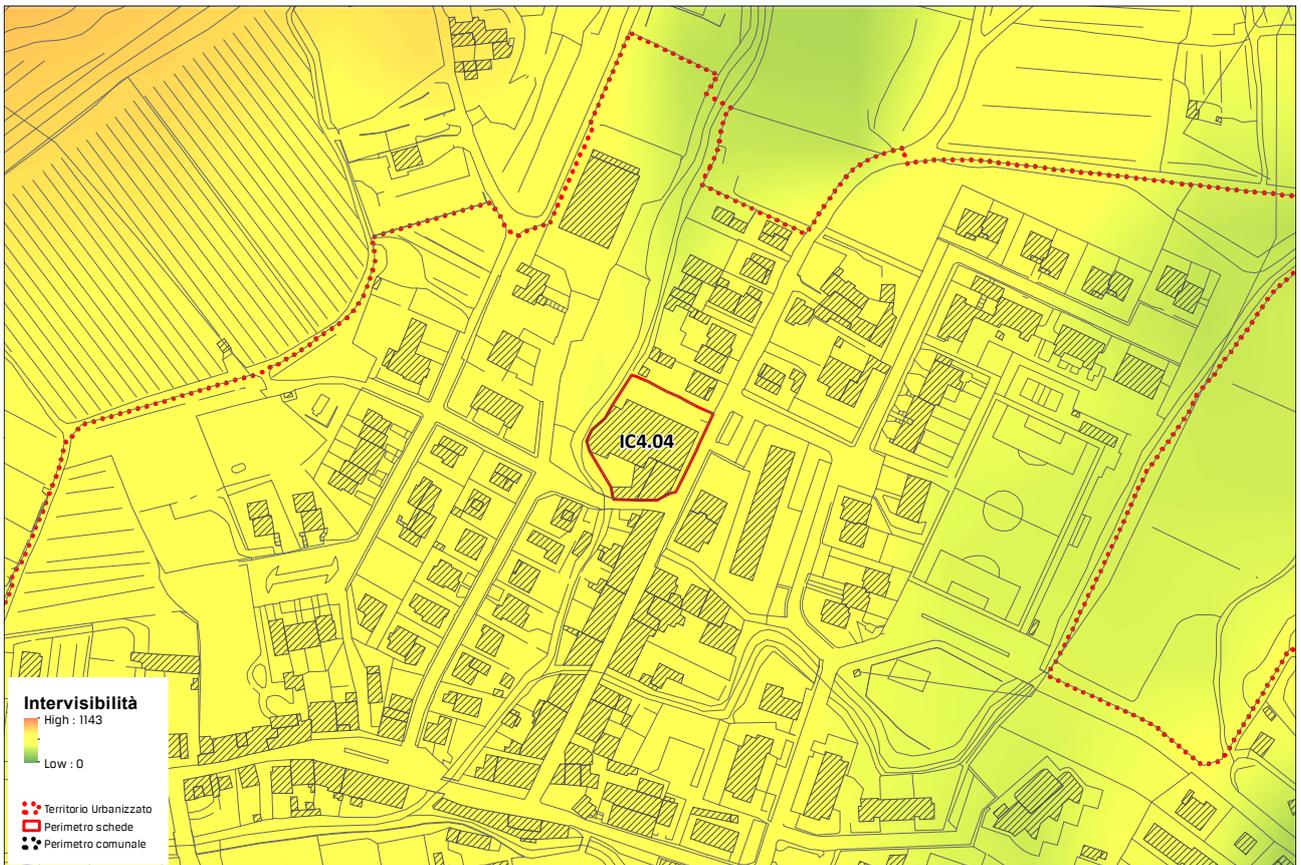
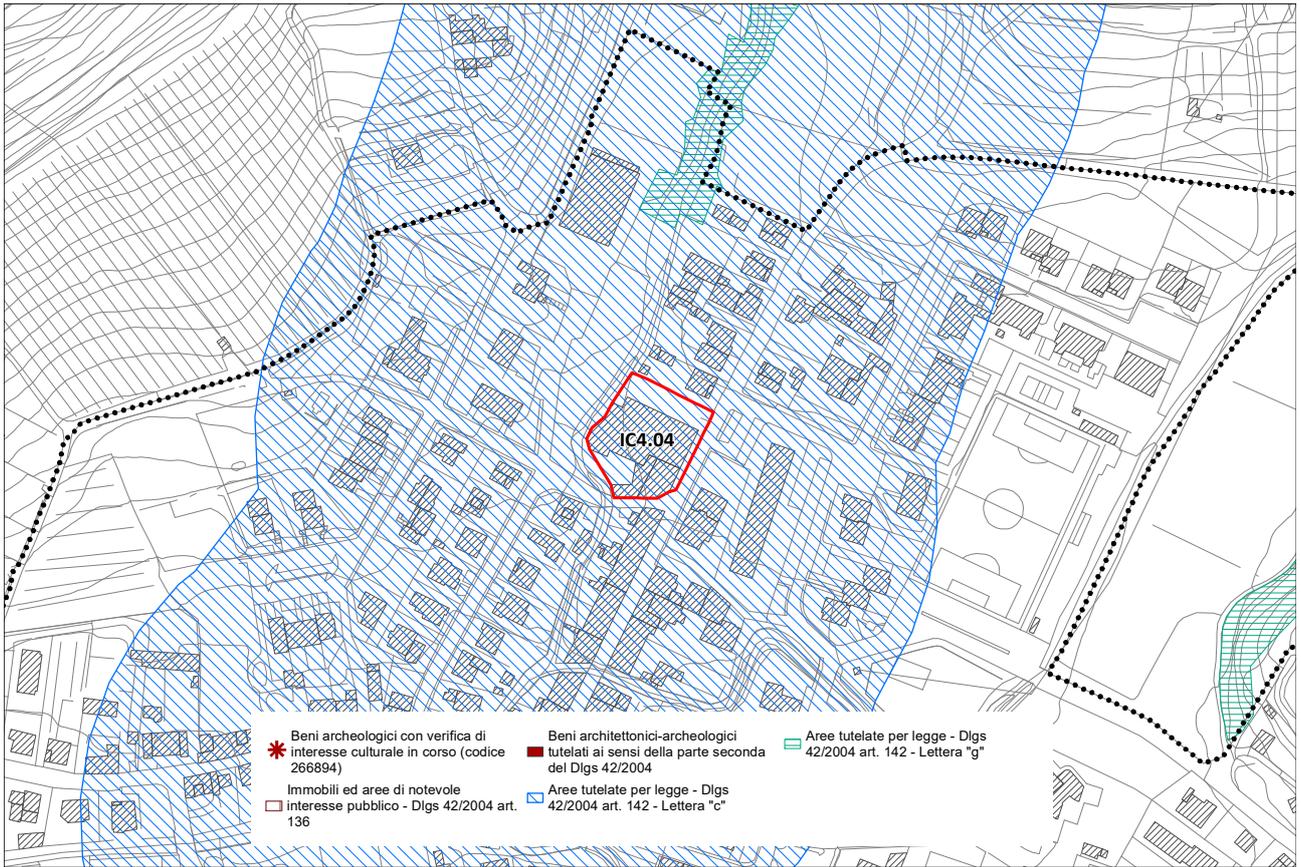
IC 4.4, veduta da sud da Via Pieve di Robbiana (fonte Google Street View)

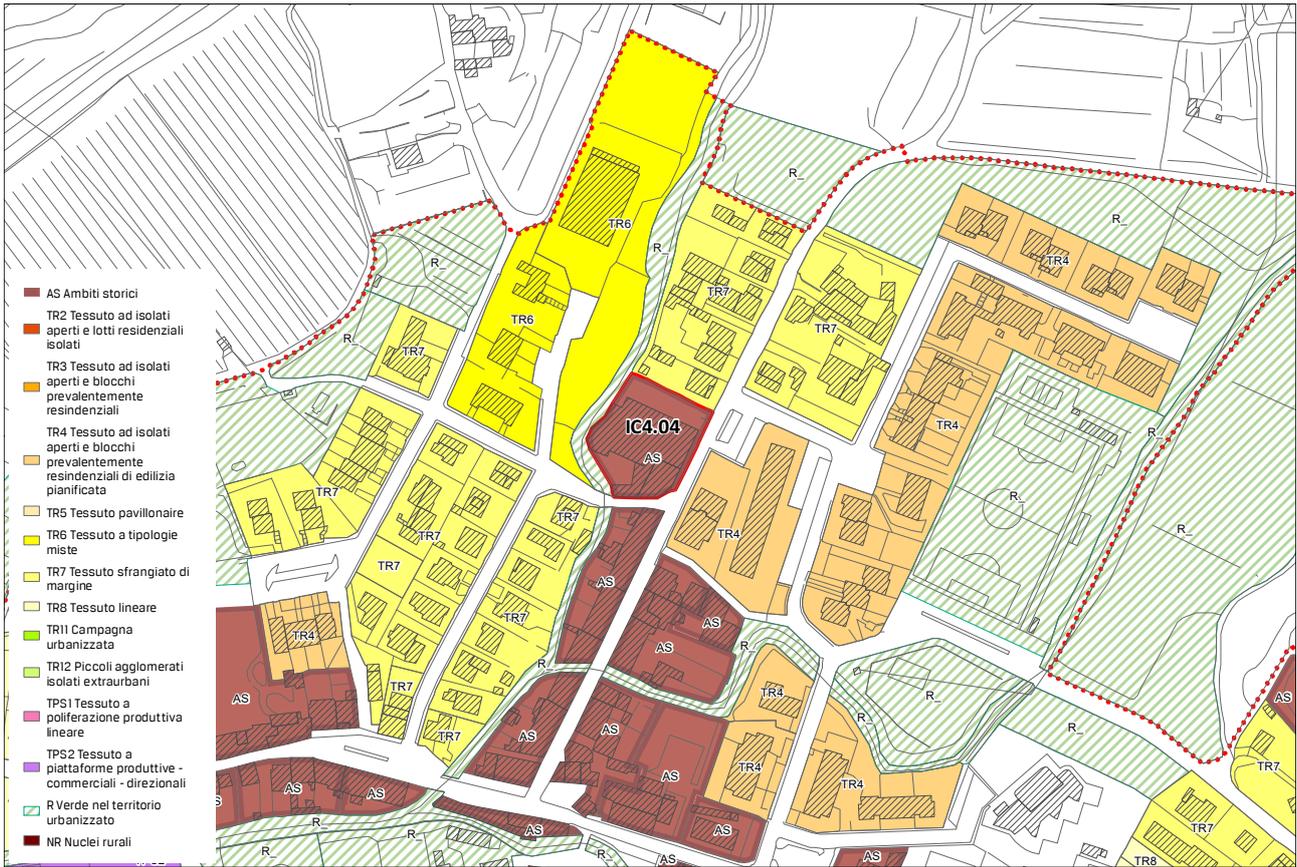


IC 4.4, veduta da est da Via L. Basso (fonte Google Street View)

NOTE

L'intervento prevede la sostituzione edilizia dell'edificio esistente e il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Per la collocazione ormai consolidata e l'indirizzo progettuale di massimizzarne l'integrazione architettonica con l'edificato esistente si ritiene che l'interferenza con il contesto storico siano minime.





NON RICOMRESO NEI MORFOTIPI	
ZONA	<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>
Verifica di conformità con la scheda d'ambito n. 10 Chianti DISCIPLINA D'USO : OBIETTIVI DI QUALITA' E DIRETTIVE	
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 traggurano 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	COERENTE
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	NON PERTINENTE
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	
<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>	
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><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>NON PERTINENTE</p>
<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>NON PERTINENTE</p>
<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. 	<p>NON PERTINENTE</p>