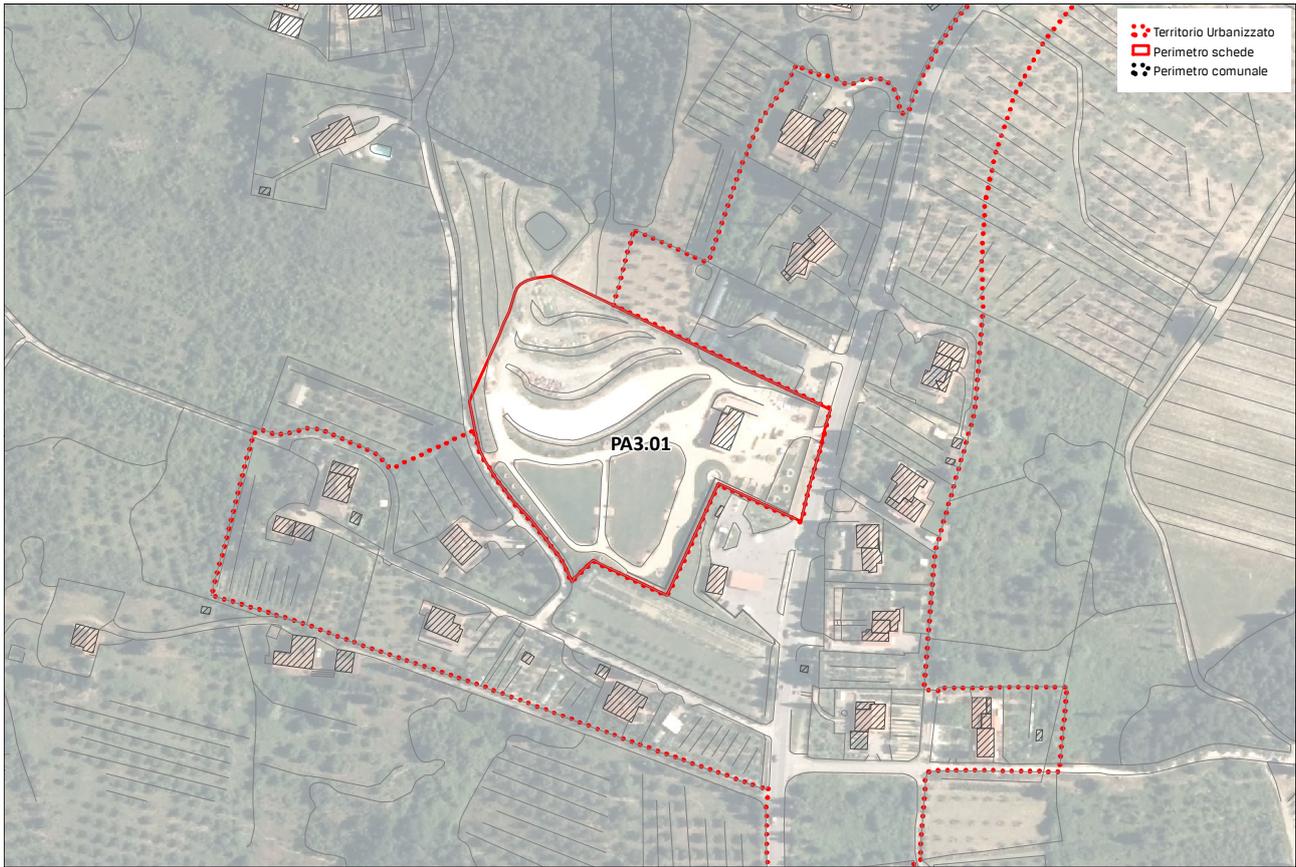


PA3.01

FOTO AEREA (Fonte: Geoscopio - Ortofoto 2013)

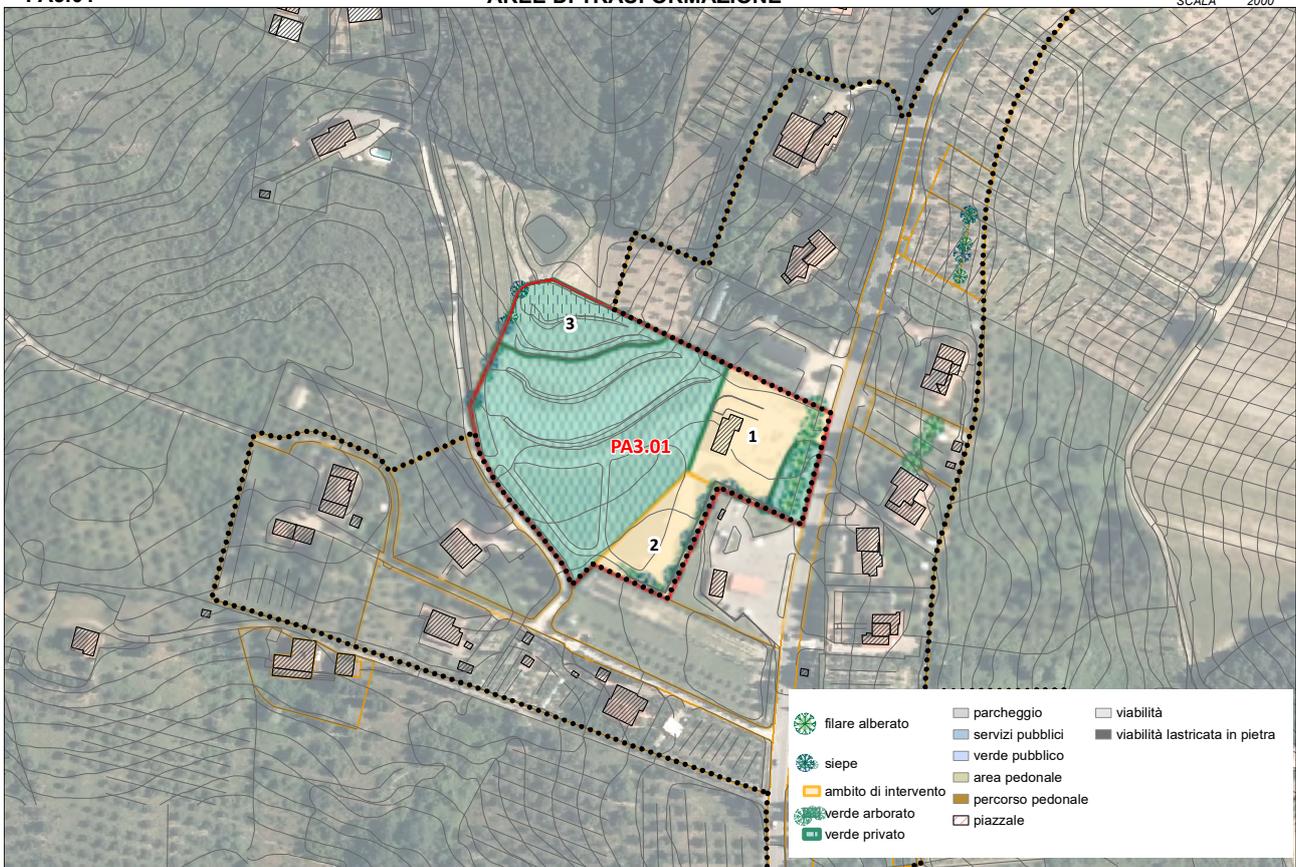
SCALA 2000



PA3.01

AREE DI TRASFORMAZIONE

SCALA 2000



Piano Attuativo in via della Montagnola alla Presura (PA3.01) - UTOE 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto

Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione ricettiva (Residenza Turistico Alberghiera), ad integrazione dell'attività commerciale esistente.

Dimensionamento:

area di intervento (ST): 14.446 mq.

SE massima: 500 mq.

numero alloggi massimo: 8

numero piani massimo: 1

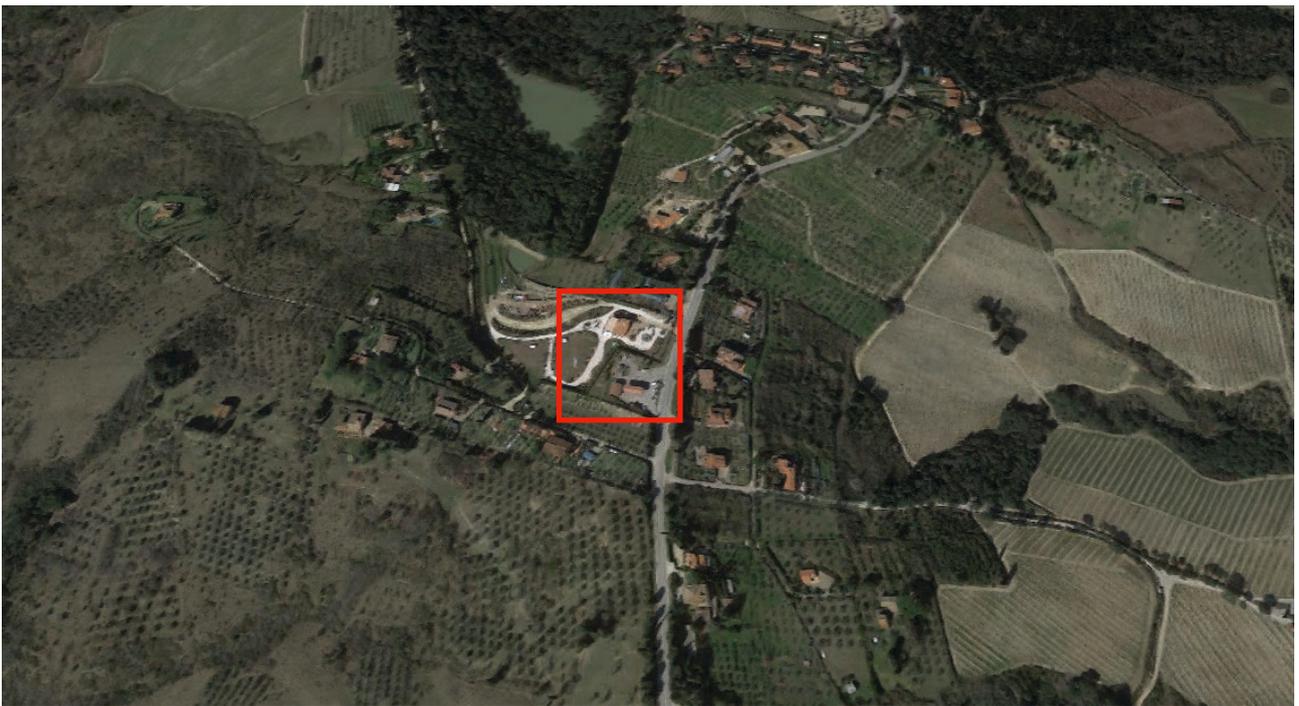
opere ed attrezzature pubbliche: il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968.

Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici dovranno essere collocati in prossimità dei fabbricati esistenti al fine di ricostituire la modalità insediativa di un nucleo rurale. Per l'edificio esistente sono ammessi gli interventi previsti per la classe c2a.

È ammessa la realizzazione di una piscina e di un laghetto per il recupero dell'acqua piovana.

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



PA 3.1, veduta obliqua dell'area di intervento da sud (fonte Google Street View)



PA 3.1, veduta dell'area di intervento dalla SR 222 Chiantigiana (fonte Google Street View)



PA 3.1, veduta verso ovest dell'area di intervento (fonte Google Street View)

NOTE

L'intervento si dispone sul crinale all'interno di un lotto che degrada lievemente verso ovest ove è già presente un edificio recente realizzato con finiture tradizionali (pietre faccia vista, copertura in coppi e embrici...).

L'intervento prevede un nuovo edificio turistico ricettivo a un piano, da realizzare intorno all'edificio esistente al fine di andare a costituire, nelle forme con materiali e tecniche tradizionali, un piccolo nucleo rurale (area 1). La piscina dovrà essere disposta nell'ambito di intervento a nord ovest dell'area di servizio (area 2). Per quanto riguarda il laghetto per la raccolta delle acque piovane si prescrive in coerenza con l'obiettivo 2.3 della scheda Chianti che: "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".

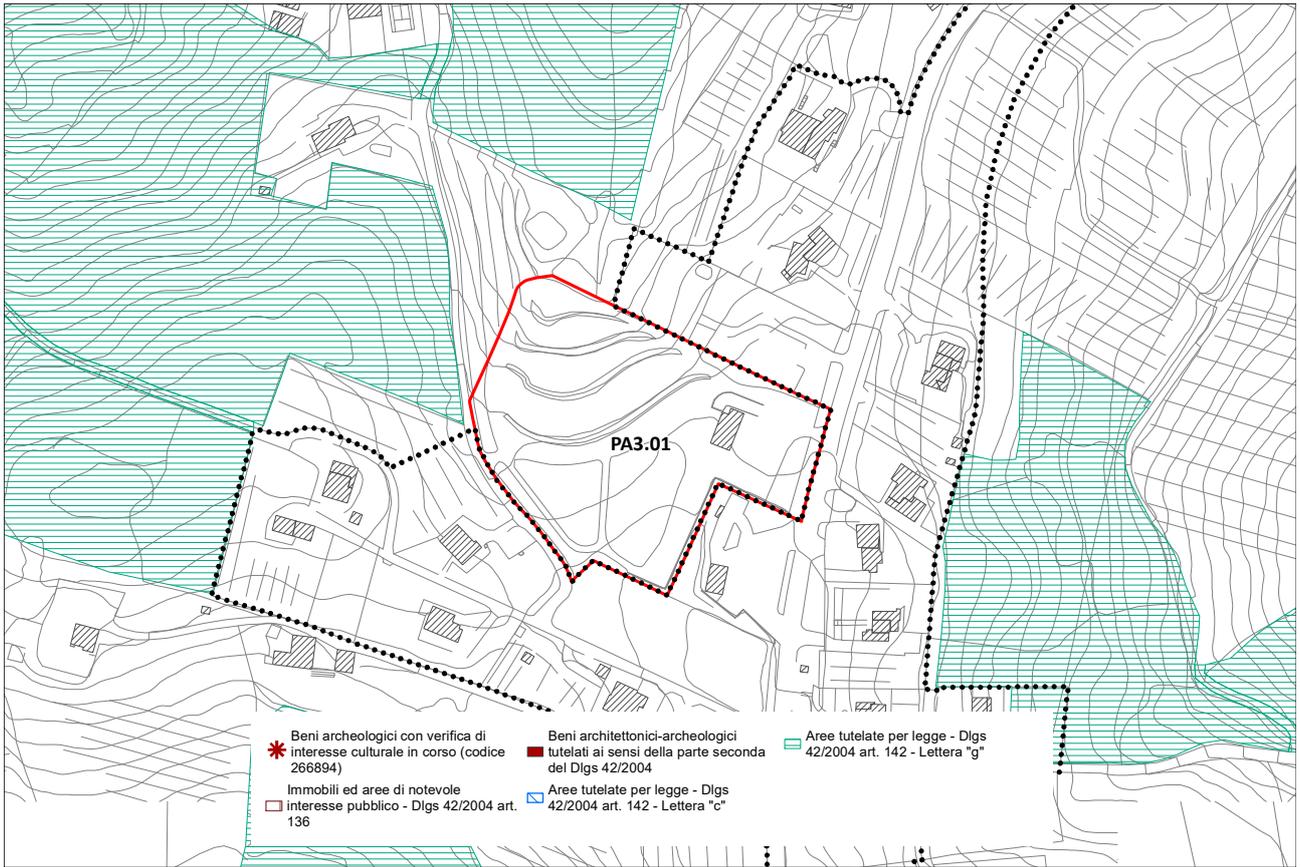
L'intervento risulta particolarmente visibile dalla SR 222 e dalla strada podereale che delimita a ovest l'area: si prescrive la piantumazione di filari di alberi e siepi al fine di mitigarne gli impatti percettivi e paesaggistici.

L'area di intervento, nella quale non sono presenti cospicui elementi tipici della maglia agraria tradizionale (vigneti, oliveti, coltura promiscua...), intrattiene solo parziali rapporti percettivi con l'edificato storico lungo la SR 222; per gli olivi esistenti si prevede il mantenimento.

PA3.01

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (PIT-PPR)

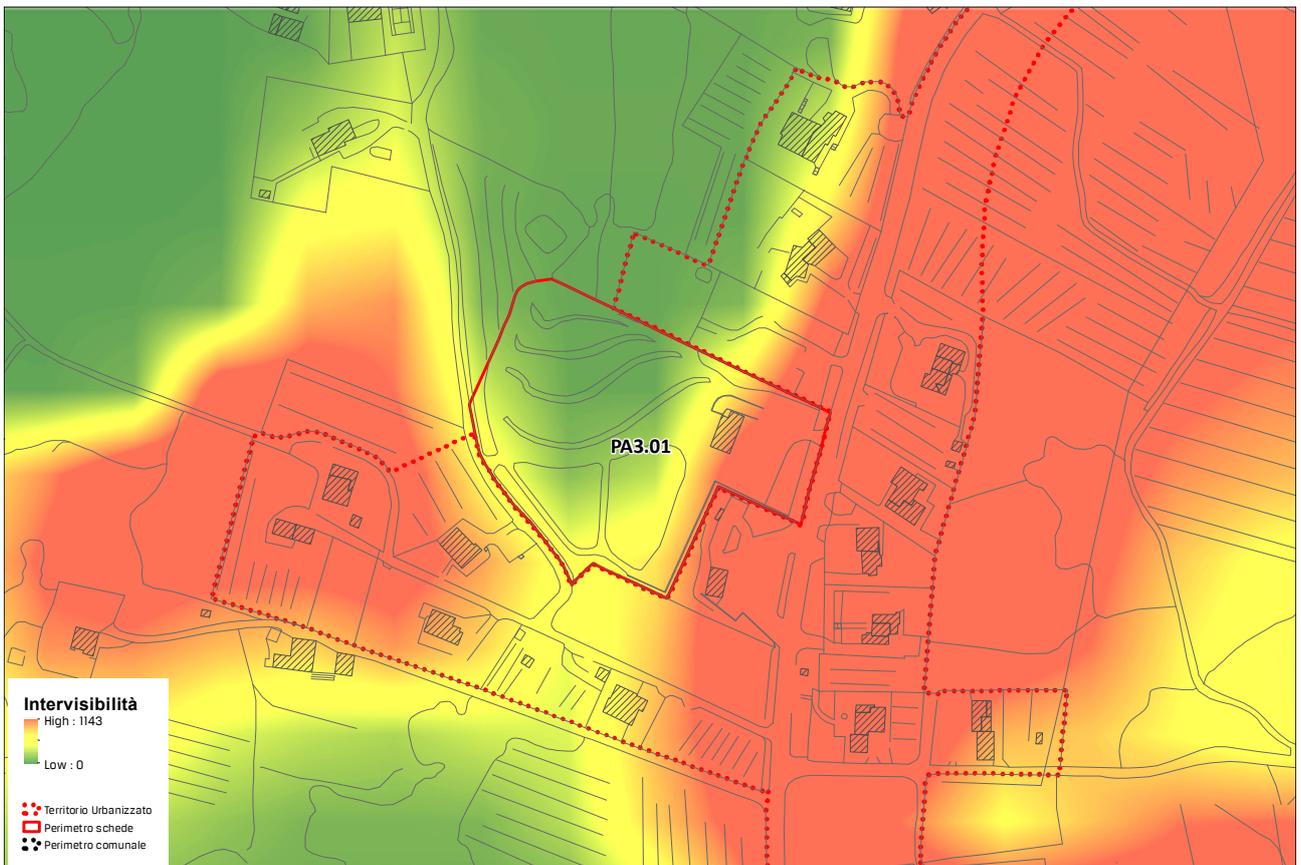
SCALA 2000

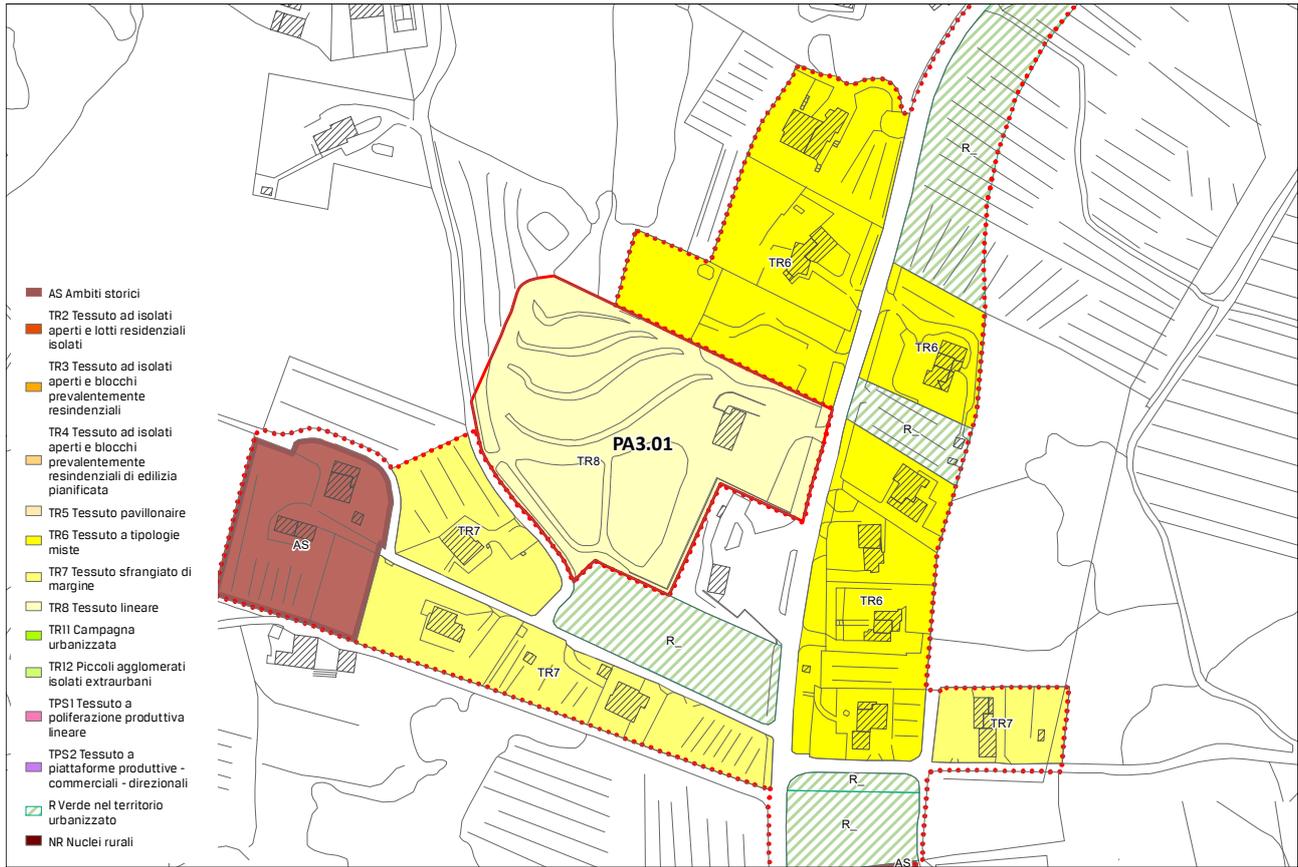


PA3.01

INTERVISIBILITA'

SCALA 2000





T.R.8 TESSUTO LINEARE	
ZONA	<i>Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti inediticati lungo il tracciato ordinatore.</i>
VALORI ED OPPORTUNITA'	Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza Affacci e visuali diretti sul territorio aperto Riconoscibilità dell'impianto storico. Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo
CRITICITA'	Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura con i centri limitrofi, verso la costruzione di conurbazioni lineari continue Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia

	Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.	
	Incompletezza e frammentarietà del tessuto	
	Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.	
OBIETTIVI	Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale	PARZIALMENTE CONFORME
	Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente	CRITICO
	Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna	PARZIALMENTE CONFORME
	Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato	PARZIALMENTE CONFORME
	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 con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta	PARZIALMENTE CONFORME
	Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere	PARZIALMENTE CONFORME
<p>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)</p>		
* (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 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		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	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	
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	
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	COERENTE
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>