

STUDIO INGEGNERIA-ARCHITETTURA

Via Lelio e Fausto Socino n°9 - 53100 SIENA - tel.+390577280191 fax +390577271118 Email info@studioluchini.it

Comune:

MONTERIGGIONI

Progetto:

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA
MONOFAMILIARE IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA
DENOMINATA RI23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Committente:

Elisabetta LUCHINI

Il Progettista:

Dott. Ing. Leonardo LUCHINI

Contenuto:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola:

17

Data:

Febbraio 2020

Scala:

COMUNE DI MONTERIGGIONI

(Provincia di Siena)

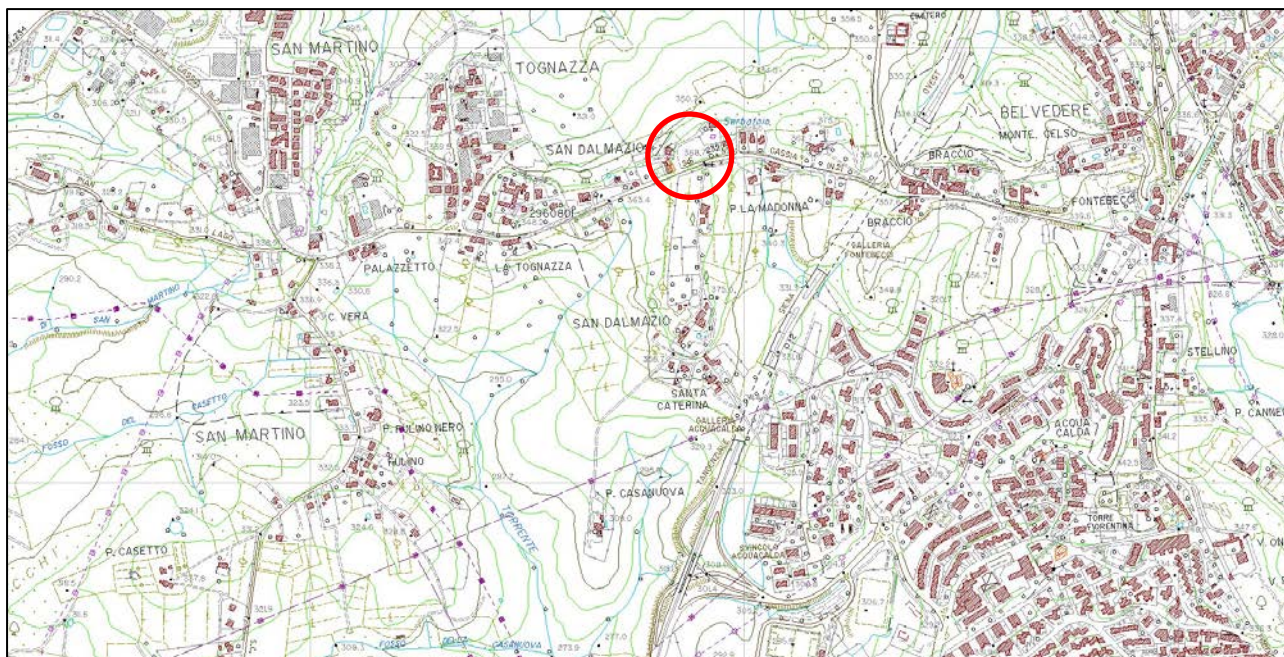
RELAZIONE PAESAGGISTICA

redatta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Norme sulla tutela degli edifici di carattere storico-artistico e beni paesaggistici" – Parte Terza Titolo Primo, artt. 146 e 159 e modifiche ai sensi del D.Lgs. 157/2006 artt. 16 e 26 ed ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006)

Realizzazione di una villetta monofamiliare in località San Dalmazio nell'area denominata NI23 del Regolamento Urbanistico vigente.

1. RICHIEDENTE: Luchini Elisabetta
2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO: nuova costruzione
3. OPERA CORRELATA A: lotto edificabile
4. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO: permanente, fisso
5. DESTINAZIONE D'USO: civile abitazione
6. CONTESTO PAESAGGISTICO
DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA: territorio agricolo
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: versante collinare
8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:
lotto ubicato nel Comune di Monteriggioni (SI) – S.R. 2 Cassia, censito al Catasto Fabbricati di Monteriggioni: Foglio 89, particelle 134, 135, 136, 443 e 604.

ESTRATTO CARTOGRAFICO CTR scala 1:10.000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2.000




















































ESTRATTO DELLA TAVOLA N°C/6



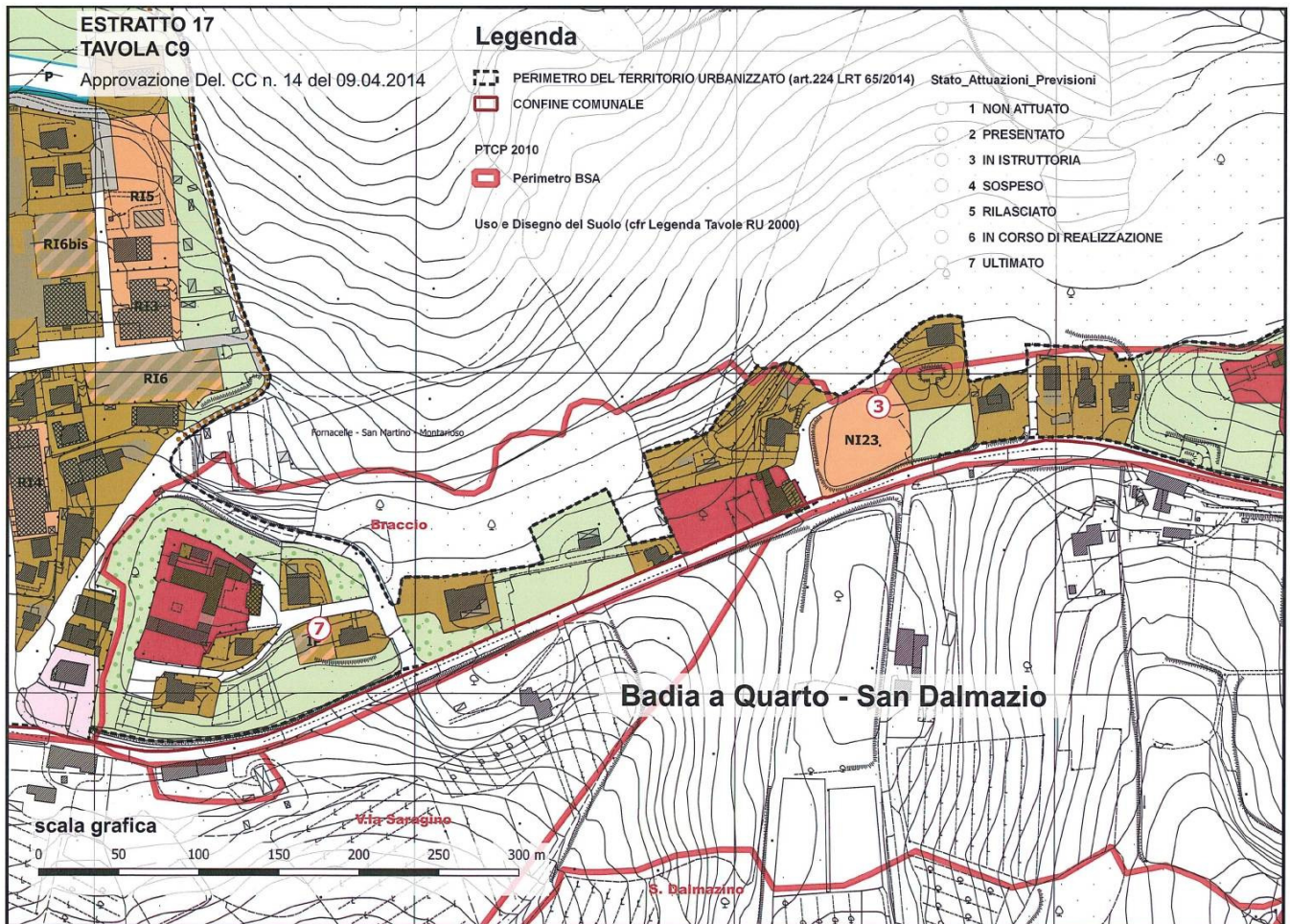
L'area oggetto dell'intervento è classificata come “**NI23**” (art. 30 bis).

LEGENDA TAVOLE R.U.

LEGENDA

-  Perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26)
-  Aggiornamento dell'edificato
-  Tessuti storici (art. 27)
-  Edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S. (art. 15)
-  Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)
-  Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento (art. 29 bis)
-  Aree di riqualificazione dei tessuti esistenti (art. 30)
-  Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (art. 30 bis)
-  Comparti edificatori (art. 31, 33)
-  Aree di trasformazione urbanistica (art. 31)
-  Interventi puntuali a destinazione residenziale (art. 32); * previsione soggetta alle salvaguardie del c. 3
-  Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento (art. 33)
-  Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (art. 33)
-  Aree ex PIP di Badesse: PIP1 PIP1 PIP2 PIP2 (art. 33)
-  Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento su lotti ineditati: lett. a, b e c di cui al c. 4 bis (art. 33)
-  Aree per allevamenti intensivi e per la trasformazione di prodotti agricoli (art. 55)
-  Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature (art. 34)
-  Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di previsione (art. 34)
-  Aree per attività turistico-ricettive (art.35)
-  Aree per attività turistico-ricettive di previsione (art. 35)
-  Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento (art. 34 bis)
-  Aree pubbliche per attrezzature e servizi (art. 36): attrezzature scolastiche 'sc' esistenti 'SC' di previsione; attrezzature di interesse comune 'c' esistenti 'C' di previsione; municipio 'am'; chiese e opere parrocchiali 'ch' esistenti 'CH' di previsione; cimitero 'cm' esistente 'CM' di previsione; impianti tecnologici 't' esistenti 'T' di previsione; residenza universitaria 'ru' esistente 'RU' di previsione
-  Attrezzature private di interesse collettivo (art. 37): Sedi di associazioni culturali, ricreative, religiose 'ac' esistenti; Nuovo Centro di Castellina Scalo 'CB' di previsione; Clinica Rugani in località Colombaio 'cl' esistente; Centro Servizi della Diocesi di Siena in località Montaroso 'CS' di previsione; Centro sociale e ricreativo di Badesse 'CX' di previsione; Area per i trasporti e la logistica a Badesse 'L' di previsione; Laboratorio di ricerca 'lr' esistente.
-  **PR n°** Piazze e luoghi urbani da riqualificare (art. 38)
-  Verde privato di pertinenza dell'edificato (art. 39)
-  Verde privato di pertinenza dell'edificato di valore storico e ambientale (art. 39)
-  Verde privato in salvaguardia idraulica (art. 39)
-  Verde di arredo stradale (art. 45)
-  Verde pubblico - Verde urbano; 'VU' di previsione (art. 36)
-  Verde pubblico - Verde urbano e parcheggi (art. 36)
-  Verde pubblico - Verde con attrezzature sportive; 'VS' di previsione (art. 36)
-  Verde pubblico - Verde con attrezzature sportive a volume zero; 'VS' di previsione (art. 36)
-  Verde pubblico - Parco attrezzato di Uopini (art. 37)
-  **VF n°** Verde pubblico - Parco fluviale (art.36)
-  Aree fluviali e di tutela naturalistica dei corsi d'acqua (art. 60)
-  Parcheggi pubblici; 'P' di progetto (art. 36)
-  Orti periurbani (art. 40)
-  **+** **+** Rispetto cimiteriale (art. 42)
-  Area ferroviaria (art. 45)
-  **● ● ● ●** Percorso pedonale/Pista ciclabile (art. 45)  **■ ■ ■ ■** Percorso "Via Francigena" (art. 45)
-  Tracciati stradali nuovi o da potenziare (art. 45)
-  Viabilità di previsione in territorio extracomunale (art. 45)
-  DMS 3 - Aree di salvaguardia idraulica (art. 29, 33, 34)
-  DMS 4 - Aree di salvaguardia idraulica (art. 29, 33, 34)
-  P.I.3 - Aree esondabili per piene con TR 200 anni (art.26)
-  P.I.4 - Aree esondabili per piene con TR 30 anni (art. 26)
-  **▲ SN n°** Interventi oggetto di scheda norma
-  Varianti urbanistiche derivanti dal Piano di Alienazione degli immobili di proprietà comunale

VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – ELABORATO DI COERENZA CON IL PTCP DI SIENA



Norme del R. U. relative all'area oggetto dell'intervento:

Area NI 23 Località San Dalmazio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento del tessuto residenziale in un'area libera.
FUNZIONI: quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall'art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.

PARAMETRI URBANISTICI: superficie utile lorda (SUL) di 235 mq, volume massimo ammissibile (Vm) mc 700.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il Piano Attuativo dovrà verificare la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia, di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP.

AMBITO 33c: AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E DELLE MASSE DI SIENA E BERARDENGA

Territori appartenenti ai Comuni di: Siena, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni.

SEZIONE 1 – DESCRIZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO

| Elementi costitutivi naturali | | Caratteri strutturali identificativi | Caratteri strutturali ordinari |
|--|--|--|--------------------------------|
| Geomorfologia | | <p>L'ambito è limitato dalla presenza di una soglia di origine tettonica detta "Dorsale Rapolano -Monte Cetona" con direzione appenninica che presenta anche manifestazioni idrotermali.</p> <p>E' costituito nella massima parte da colline sabbiose-argillose plioceniche. Si estende sui rilievi del Chianti fino agli aggregati di Villa Sesta.</p> <p>Le sabbie plioceniche che danno luogo alle cosiddette balze, sono la base sulla quale si è insediata la città di Siena.</p> <p>Aree e sorgenti carsiche</p> | |
| Idrografia naturale | | Fondovalle della Tressa, del Bozzone, dell'Arbia, dell'Ombrone e dell'Ambra. | |
| Vegetazione | | | |
| Assetti agricoli e forestali | | | |
| Idrografia artificiale | | <p>Il sottosuolo della città di Siena è caratterizzato dalla presenza dei cosiddetti "bottini" ipogei artificiali di ampio raggio che interessano anche i comuni limitrofi, antico sistema di raccolta dell'acqua sorgiva e piovana collegata al sistema delle fontane e fonti (Follonica, Bagnata, ecc.) collegate anche ai bottini.</p> | |
| Paesaggi agrari tradizionali e forestale storico | | <p>Sulle colline sabbiose plioceniche si alternano colture arboree e seminativi estensivi cadenzati da larghi reticoli di siepi vive, su matrici di appoderamento fitto.</p> <p>Un diverso aspetto appare nelle conche argillose digradanti verso le crete, in cui prevalgono i seminativi nudi. Nella Berardenga l'ordine principale è dato dalla presenza di poche, grandi fattorie ispiratrici di un appoderamento a maglia larga.</p> <p>Lungo i fondovalle del Torrente Arbia e Bozzone permangono poche tracce della tessitura agraria a maglia fitta. La conformazione e l'orientamento dei campi a seminato, la rete scolante e le "pianate" sono state strettamente relazionate al corso d'acqua sulla base degli assetti di bonifica. Processi recenti di urbanizzazione nei fondovalle hanno prodotto la semplificazione degli assetti originari.</p> | |
| Paesaggio agrario e forestale moderno | | | |

| | | |
|---|---|--|
| Insediamenti e infrastrutture Insediamenti storici | | |
| | <p>Situata in posizione elevata, in Castelveccchio, in una zona collinare che divide il bacino dell'Arno da quello dell'Ombro, Siena si impernia sull'incrocio di tre direttrici (verso Firenze, Roma e la Maremma) convergenti nel centro e che corrispondono rispettivamente ai tre assi che strutturano la città.</p> <p>La forte crescita demografica e la mancanza di spazio nelle aree di più antica urbanizzazione (le zone alte dei crinali collinari) costringono la città ad espandersi verso le pendici dei colli e delle valli.</p> <p>E' presente la necropoli etrusca del <i>Casone</i> e insediamento protostorico-etrusco di <i>Campassini</i> (Montefriggioni)</p> | |
| Insediamenti moderni e contemporanei | | |
| | <p>Nuove aree residenziali si sviluppano linearmente lungo la viabilità dei centri minori intorno a Siena.</p> <p>Le strade di Siena sono la prosecuzione degli antichi tracciati di collegamento con il mare, Firenze e Roma e la Francigena, che attraversano gli ambiti paesaggistici circostanti, sottolineati dal sistema di porte urbane ancora quasi del tutto integre e dalle mura civiche, la città si è sviluppata lungo queste direttrici, ai cui incroci all'interno della città sono collocati gli edifici e gli spazi più importanti. Sono vie storiche la <i>Cassia</i> (SS.2) e la <i>Francigena</i> (nel tratto monumentale di <i>Campassini</i>)</p> | |
| Viabilità e infrastrutture storiche | | |
| Viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee | <p>In fase di realizzazione e adeguamenti intorno alle 4 grandi arterie intorno a Siena: "la strada Fiume", che attraversa la città di Siena lungo la ferrovia, il raddoppio della Siena – Bettolle, il raddoppio della Grosseto-Fano, la "Nuova Cassia", che devia il traffico fuori dai centri urbani lungo la Cassia.</p> | |

AMBITO 33c AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E MASSE DELLA BERARDENGA
SEZIONE 2 – RICONOSCIMENTO DEI VALORI

| | Valori naturalistici | Valori storico-culturali | Valori estetico-percettivi |
|--|--|--|----------------------------|
| <p>I rilievi collinari denominati " Crete di Camposodo e Crete di Leonina " (sir 90) sono costituiti da terreni originati da attività agropastorali con residue forme di erosione tipica dei terreni argillosi pliocenici : calanchi e biancane. Le biancane ,inserite nel peculiare contesto paesaggistico delle crete, costituiscono una eccezionale emergenza geomorfologia.</p> <p>Si rilevano , per la particolare complessità dei processi di formazione orogenetica e il valore paesaggistico , le balze di Siena.</p> <p>Aree carsiche e sorgenti carsiche</p> <p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p> | <p>La dotazione di valori relativi alla qualità storico culturali nell'ambito dei caratteri di naturalità è ordinario.</p> | <p>Il paesaggio delle Masse e della Berardenga è caratterizzato dalle argille e delle crete in un ambiente dal forte dinamismo, nel quale i protagonisti principali sono le coltivazioni agricole e la pioggia.</p> <p>Le alterazioni a cui sono soggetti questi terreni cretacei determinano emergenze geomorfologiche, naturalistiche e soprattutto estetico-percettive di eccezionale valore.</p> <p>Le biancane ,inserite nel peculiare contesto paesaggistico delle crete, costituiscono una eccezionale emergenza geomorfologia.</p> <p>Gli impluvi e vegetazioni riparie ,oltre a svolgere un importante ruolo ecologico-ambientale, costituiscono in questo ambito un fondamentale segno paesaggistico (contrasto con il seminativo o incolto) .</p> | |
| Grado | Notevole | Ordinario | Notevole |

AMBITO 33c AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E MASSE DELLA BERARDENGA
SEZIONE 2 – RICONOSCIMENTO DEI VALORI

| | Valori naturalistici | Valori storico-culturali | Valori estetico-percettivi |
|---|---|---|---|
| <p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p> | <p>Rilievo collinare quasi interamente occupato da ambienti forestali, boschi di leccio e forteti, boschi di latifoglie termofile e castagneti cedui da frutto, l'area della Montagnola presenta un buon livello di naturalità diffusa ed elevata biodiversità di specie e di habitat. (sir 89)</p> <p>Nel Comune di Castelnuovo Berardenga, l'area collinare conosciuta come le "Crete di Camposodo" (sir90) è caratterizzata principalmente dalla presenza erosive quali calanchi e biancane che determinano fra l'altro ambiti di alto valore paesaggistico.</p> | <p>Bosco di Barbione sito nel Comune di Castelnuovo Berardenga l'immobile predetto ha notevole interesse pubblico perché comprende una cospicua vegetazione arborea costituita prevalentemente da querce secolari, e per la maestosità dei singoli elementi e per la bellezza dell'insieme, caratterizzata di una nota di eccezionale attrattiva il paesaggio circostante.²⁵⁹</p> <p>Il parco e i due viali alberati della tenuta di Arceno, siti nel comune di Castelnuovo Berardenga gli immobili predetti hanno notevole interesse pubblico perché, con la ricchezza e vetustà della flora esistente nel parco, con il laghetto e con il pittoresco aspetto dei due viali di cipressi, forma una caratteristica nota di verde di non comune bellezza.²⁶⁰</p> <p>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce, dal punto di vista della bellezza e dell'intervento dell'uomo, una naturale continuazione della campagna senese più prossima al centro storico; in tali zone infatti, si hanno cospicui motivi di architettura rurale e monumentale collegati intimamente con il suolo e raggiungibili molto spesso attraverso strade campestri di notevole valore paesistico, in una coerenza stilistica e compositiva, quanto mai eccezionale. Molto spesso le alture collinari sono contrassegnate da cospicui motivi paesaggistici caratteristici per ogni singola località, e meritevoli di essere conservati nella loro sostanza. Il vincolo, in corrispondenza della via Cassia, inoltre, tende a conservare anche l'attuale godibilità di tali episodi che, altrimenti, potrebbero venir facilmente snaturati e deturpati.²⁶¹</p> <p>Zona di Monsindoli e Fogliano in comune di Siena l ha notevole interesse pubblico perché si presenta come una distesa ininterrotta di colline, ricca di aperture</p> | <p>Rilievo collinare quasi interamente occupato da ambienti forestali, boschi di leccio e forteti, boschi di latifoglie termofile e castagneti cedui da frutto, l'area della Montagnola presenta un buon livello di naturalità diffusa ed elevata biodiversità di specie e di habitat. (sir 89)</p> <p>Nel Comune di Castelnuovo Berardenga, l'area collinare conosciuta come le "Crete di Camposodo" (sir90) è caratterizzata principalmente dalla presenza di formazioni erosive quali calanchi e biancane che determinano fra l'altro ambiti di alto valore paesaggistico.</p> |

²⁵⁹ D.M.27/09/1965

²⁶⁰ D.M.25/02/1955

²⁶¹ D.M.16/01/1974

²⁶² D.M.21/02/1977

| | | | | | |
|-------|----------|-------------|--|--|--|
| | | | <p>panoramiche lungo i percorsi e dai poggi dominanti verso la città di Siena. In tale tipico paesaggio agreste si evidenziano i complessi tradizionali caratteristici, di notevole valore estetico - ambientale, la cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra espressioni della natura e quelle del lavoro umano. Tale ambiente è ancora sostanzialmente integro, soprattutto in corrispondenza del nuovo tracciato stradale che da s. Rocco a pilli conduce verso Siena (e costituisce un tratto della strada di grande comunicazione Grosseto - Fano) e dal quale si gode un'inedita notevole visione del centro storico senese.</p> | | |
| Grado | Notevole | Eccezionale | Eccezionale | | |

AMBITO 33c AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E MASSE DELLA BERARDENGA
SEZIONE 2 – RICONOSCIMENTO DEI VALORI

| | Valori naturalistici | Valori storico-culturali | Valori estetico-percettivi |
|--|--|---|---|
| <p>L'area di Montemaggio è caratterizzata da fenomeni carsici, anche estesi, con formazione di numerose cavità naturali, luogo di frequentazioni sin dalla preistoria.</p> <p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insegniamenti storici Insegniamenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p> | <p>L'area di Montemaggio è caratterizzata da fenomeni carsici, anche estesi, con formazione di numerose cavità naturali, luogo di frequentazioni sin dalla preistoria.</p> | <p>Il singolare profilo di Siena emerge dal paesaggio a sottolineare l'importanza che la città ha storicamente rivestito quale centro di potere e di dominio di un vasto territorio(contado senese) e che tuttora svolge quale centro culturale e economico.</p> <p>Centro storico del comune di Siena la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché l'antico nobilissimo abitato costituisce il centro focale dei numerosissimi e noti quadri panoramici che dai sistemi collinari e dalle reti viarie della campagna senese si godono, anche a distanze lontane, e che l'abitato stesso è parte insostituibile dell'ambiente senese²⁶³.</p> <p>L'antico sistema di collegamento della frangigena con i complessi religiosi o privati di assistenza e ricovero dei pellegrini.</p> <p>Significativi esempi di architettura medioevale e rurale.</p> <p>Zone verdi nell'interno delle mura urbane di Siena hanno notevole interesse pubblico, perché con il loro armonioso e singolare inserimento entro l'antico centro di Siena, oltre a formare dei ricchi punti di godimento panoramico, costituiscono, con l'ambiente circostante, un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale²⁶⁴.</p> <p>Il parco e la villa di Belcaro, siti nel comune di Siena gli immobili predetti hanno notevole interesse pubblico per la non comune bellezza del parco, per la ricchezza e la vetustà della flora che circonda la Villa, per il pittoresco aspetto dei viali e per le caratteristiche della Villa che armoniosamente s'inquadra nell'ambiente.²⁶⁵</p> <p>Il sottosuolo della città di Siena è caratterizzato dalla presenza dei cosiddetti "botini" ipogei artificiali, antico sistema di raccolta dell'acqua sorgiva e piovana</p> | <p>L'isola paesistica senese ,collinare e periurbana,il cui segno distintivo è il profilo turrato sempre presente sullo sfondo dei minipoderi aggruppati attorno alle ville e ai castelli.</p> <p>Tra i valori estetico-percettivi assumono particolare rilevanza quelli espressi dai seguenti beni paesaggistici soggetti a tutela.</p> <p>- Centro storico del comune di Siena ha notevole interesse pubblico perché l'antico nobilissimo abitato costituisce il centro focale dei numerosissimi e noti quadri panoramici che dai sistemi collinari e dalle reti viarie della campagna senese si godono, anche a distanze lontane, e che l'abitato stesso è parte insostituibile dell'ambiente senese²⁶⁶.</p> <p>- Zone verdi nell'interno delle mura urbane di Siena hanno notevole interesse pubblico, perché con il loro armonioso e singolare inserimento entro l'antico centro di Siena, oltre a formare dei ricchi punti di godimento panoramico, costituiscono, con l'ambiente circostante, un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale²⁶⁷.</p> <p>Le zone proposte ampliano il vincolo già imposto intorno alla città di Siena nel 1959,hanno notevole interesse perché, con la loro varia e caratteristica vegetazione locale, costituiscono, una serie di quadri naturali di eccezionale bellezza, offrendo inoltre un susseguirsi di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze e del panorama della città²⁶⁸.</p> <p>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce, dal punto di vista della bellezza e dell'intervento dell'uomo, una naturale continuazione della campagna senese più prossima al centro storico, in tali zone infatti, si hanno cospicui motivi di architettura rurale e monumentale collegati intimamente con il suolo e raggiungibili molto spesso attraverso strade campestri di notevole valore</p> |

²⁶³ D.M.05/01/1976

²⁶⁴ D.M. 13/06/1956

²⁶⁵ D.M.7/12/1964

²⁶⁶ D.M.05/01/1976

²⁶⁷ D.M. 13/06/1956

²⁶⁸ D.M.29/10/1965

| | | | |
|--|-----------|-------------|--|
| <p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insedimenti storici Insedimenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p> | | | <p>paesistico, in una coerenza stilistica e compositiva, quanto mai eccezionale. Molto spesso le alture collinari sono contrassegnate da cospicui motivi paesaggistici caratteristici per ogni singola località, e meritevoli di essere conservati nella loro sostanza. Il vincolo, in corrispondenza della via Cassia, inoltre, tende a conservare anche l'attuale godibilità di tali episodi che, altrimenti, potrebbero venir facilmente snaturati e deturpati²⁶⁹.</p> <p>- Zona di Monsindoli e Fogliano in comune di Siena I ha notevole interesse pubblico perché si presenta come una distesa ininterrotta di colline, ricca di aperture panoramiche lungo i percorsi e dai poggi dominanti verso la città di Siena. In tale tipico paesaggio agreste si evidenziano i complessi tradizionali caratteristici, di notevole valore estetico - ambientale, la cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra espressioni della natura e quelle del lavoro umano. Tale ambiente è ancora sostanzialmente integro, soprattutto in corrispondenza del nuovo tracciato stradale che da s. Rocco a pili conduce verso Siena (e costituente un tratto della strada di grande comunicazione Grosseto - Fano) e dal quale si gode un'inedita notevole visione del centro storico senese.²⁷⁰</p> <p>La zona nei dintorni di Siena ha notevole interesse pubblico perché comprende i magnifici quadri panoramici del lecceto, quali si vedono da San Casciano delle Masse e l'ambiente collinare tipico del senese su cui gli stessi insistono, nonché la delicatissima e aristocratica tessitura delle volte alte contrappunta dal rinascimentale inserimento della Villa Chigi, dalla Chiesa di San Bartolomeo e dal ninfeo ad essa annessi, a cui si perviene attraverso strade sinuose contornate da cipressi in un paesaggio incontaminato e ricco di episodi della terra senese; tutta la località in parola è inoltre caratteristica per la rete viaria che di colle in colle si risolve in una molteplicità di motivi sapientemente creati dall'uomo in piena armonia con la natura dei luoghi e, comprendendo importanti strutture monumentali e quadri naturali e paesistici di grande suggestività.²⁷¹</p> |
| Grado | Ordinario | Eccezionale | Eccezionale |

²⁶⁹ D.M. 16/01/1974

²⁷⁰ D.M. 21/02/1977

²⁷¹ D.M. 15/05/1972

AMBITO 33c AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E MASSE DELLA BERARDENGA
SEZIONE 3 - INTERPRETAZIONE, DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ

| Funzionamento e dinamiche evolutive | | Obiettivi di qualità Priorità |
|--|---|---|
| <p>Il carattere paesistico di questo ambito è riferibile ai contigui ambiti : la montagna, il chianti e le crete.</p> <p>Il singolare profilo di Siena emerge dal paesaggio a sottolineare l'importanza che la città ha storicamente rivestito quale centro di potere e di dominio di un vasto territorio (contado senese) e che tuttora svolge quale centro culturale ed economico.</p> <p>L'effetto della espansione urbana si diffonde da Siena alla corona di piccole frazioni e Comuni confinanti.</p> <p>La città conferma e incentiva il suo sviluppo principalmente lungo le tre direttrici viarie più capaci : a nord in direzione del capoluogo regionale , a est in direzione dell'autostrada e soprattutto a sud sull'asse storico e potenziato della nuova cassia.</p> <p>L'asse Siena-Firenze in direzione Monteriggioni, il potenziamento della Siena-Bettolle in direzione Castelnuovo B. e della Cassia in direzione Monteroni, hanno determinato l'insediamento di attività produttive e commerciali, che pur gravitando intorno al capoluogo di provincia interessano i Comuni contermini e continuano a determinare forti pressioni insediative, (residenziali, turistiche e produttive) in di alterare gli attuali rapporti percettivi.</p> <p>Lungo le direttrici di accesso alla città di Siena i "nuclei di confine" (con i Comuni di Siena, Asciano, Castelnuovo B., Monteroni e Monteriggioni), decontestualizzati e con morfologia che richiama le lottizzazioni di tipo urbano, rischiano di compromettere la percezione della città storica e di dequalificare i contesti ambientali nei quali sono collocati. Questi aggregati di confine soffrono inoltre di una carenza di attrezzature e servizi collettivi.</p> <p>Lo sviluppo degli insediamenti in forme prevalentemente lineari,utilizza la rete infrastrutturale principale come matrice insediativi di riferimento e di connessione con il centro urbano principale.</p> <p>Nuove aree artigianali e industriali sorgono intorno a Siena ,in particolare nelle aree pianeggianti prive di una coerente integrazione con il contesto ,rafforzamento delle aree produttive lungo l'asse SI-FI .</p> <p>Le aree industriali e commerciali periurbane necessitano di elementi di qualificazione urbana.</p> <p>Nel capoluogo si registrano consistenti riconversioni di aree e volumi (già industriali,artigianali, di servizi e attrezzature pubbliche) in destinazioni residenziali e turistiche.</p> | <p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p> | <p>Con riferimento alle nuove (o ampliamenti) aree di escavazione assicurare la compatibilità paesistica delle stesse e durante l'esercizio dell'attività e della sistemazione finale ,rispetto ai valori paesaggistici dichiarati.</p> <p>Tutelare le bianche e gli impluvi limitrofi a copertura arbustiva, i calanchi e le balze (insieme di delicati sistemi naturali) al fine di assicurare la permanenza delle caratteristiche di eccezionale valore paesaggistico.</p> <p>Tutela del SIR "Crete di Camposodo" in coerenza con l'ambito delle crete.</p> <p>Aumentare la superficie destinata a aree verdi del sistema urbano al fine di aumentare il livello di naturalità.</p> <p>Particolare tutela dovrà essere esercitata sul sistema degli impluvi e delle vegetazioni riparie esistenti ,prevedendo il ripristino dei sistemi alterati, in quanto oltre a costituire un fondamentale elemento paesaggistico, svolgono un importante ruolo ecologico -ambientale.</p> <p>Aumentare le aree agricole eterogenee favorendo la presenza di elementi seriali quali ,cespuglieti e piccoli nuclei di boschi al fine di salvaguardare il carattere originale della Berardenga e la funzionalità della rete ecologica naturale.</p> <p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione di una valutazione paesaggistica per l'apertura di nuove attività di escavazione e per il recupero delle zone degradate, rispetto ad un ambito da individuare assai più vasto di quello direttamente interessato o collegato alla attività , al fine di verificare e ricostituire la compatibilità. • Individuare i sistemi degli impluvi e delle vegetazioni riparie da tutelare e alterati e attivare politiche di gestione e sostegno delle attività agricole che ne privilegino la conservazione e/o il ripristino nell'ambito delle opere di miglioramento agrario. • Necessità di redazione dei Piani di gestione del SIR 90 al fine di attivare le misure di conservazione previste e la messa a punto di misure anche di tipo contrattuale con i conduttori e proprietari dei fondi interessati dai siti . • Individuare e monitorare la consistenza attuali delle aree soggette ad erosione (calanchi,bianche e balzi) al fine di indirizzare le forme di gestione e di tutela. |

| Funzionamento e dinamiche evolutive (segue) | | Obiettivi di qualità Priorità |
|---|---|---|
| <p>La riconversione del patrimonio edilizio rurale, di contenitori agricoli anche in strutture leggere, a fini residenziali e agrituristiche possono introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario (proliferare di strutture e viabilità di servizio, garages, piscine, specie vegetali ornamentali, recinzioni e pavimentazioni particolari), aggravate dalla frammentazione dell'unità immobiliare in cui vengono strutturate e dai conseguenti "volumi di servizio" alle unità stesse.</p> <p>La netta differenza tra i crinali sabbiosi, sedi di insediamenti e colture intensive, e le conche argillose a seminativi aperti si ritrova nella diversa tessitura agraria, in gran parte conservata.</p> <p>Le previsioni (una esistente e una di nuova previsione) e le dimensioni di campi da golf rischiano di compromettere profondamente i caratteri naturali tipici dei sistemi collinari senesi, ulteriormente aggravati dalla richiesta di imponenti nuovi volumetrie ricettive in contesti di alto valore paesaggistico.</p> <p>Nelle Masse, dove l'appoderamento era fitto e a carattere orticolo, l'effetto dell'espansione urbana si manifesta in vari luoghi; come de di zone un tempo a coltura promiscua che tendono ad assumere l'aspetto di sodi abbandonati e come trasformazione dell'ambiente dal rurale al residenziale.</p> <p>La tutela dei particolari paesaggi presenti nei Siti di interesse regionale "Crete di Camposodo" e "Crete di Leonina" dipende quasi esclusivamente dalla prosecuzione delle attività agro-pastorali tradizionali.</p> <p>L'espansione artigianale nella piana del Casone determina un notevole impatto su la conservazione delle aree archeologiche.</p> <p>La presenza delle reti tecnologiche introduce elementi di contrasto nel paesaggio che possono estendersi con l'introduzione di sistemi di produzione di energia alternativa.</p> | <p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p> | <p>Tutelare e recuperare la tessitura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadria ancora presente al fine di preservare le caratteristiche paesaggistiche.</p> <p>La gestione dell'assetto paesistico deve essere orientato alla riqualificazione delle forme di agricoltura periurbana anche attraverso un progetto di recupero del paesaggio delle Masse.</p> <p>Incentivare e promuovere la tutela della tessitura agraria a maglia media e fitta o del sistema di impianto mezzadria ancora presente o delle grandi estensioni monoculturali tradizionali, secondo le caratteristiche delle componenti dei contigui ambiti di paesaggio: chianti, montagna e crete.</p> <p>Riqualificare, per i reimpianti (dove la maglia agraria era stata eccessivamente semplificata da grandi estensioni monoculturali) e indirizzare, per i nuovi impianti, attraverso regole semplici la tutela dell'assetto idrogeologico e della qualità dei suoli, garantendo l'equilibrio ecologico e percettivo.</p> <p>Nella realizzazione di nuove cantine dovrà essere attentamente verificato l'inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrate, grandi superfici di servizio e paesaggio), incentivando l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando -ove possibile- l'apertura di nuovi fronti di costruito.</p> <p>Evitare che la riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale, l'attività agriturbistica possa introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario, aggravati dalla quantità indotta dalla frammentazione dell'unità immobiliare e dai conseguenti nuovi "volumi di servizio" delle unità stesse.</p> <p>E' da valutare con la massima attenzione la realizzazione di nuovi impianti da golf per il forte impatto visivo dei green, dei laghetti, piazzole e soprattutto per le nuove volumetrie in territori collinari destinate all'ospitalità turistica, laddove la realizzazioni di tali strutture richieda, oltre quanto previsto dalla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, una consistente occupazione di suolo, una consistente rimodellazione della morfologia dei luoghi, una profonda alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda. Nell'unità paesaggistica caratterizzata da terreni cretacei è da evitare la realizzazione di campi da golf e di strutture alberghiere a servizio.</p> <p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> Guidare le trasformazioni delle attività produttive agroforestali verso una gestione di sostenibilità (ambientale, ecologico e territoriale). |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività . • Riconoscere l'influenza paesaggistica degli ambiti di paesaggio contigui: Montagnola e val di Merse ,chianti e crete al fine trovare coerenza e efficacia negli indirizzi paesaggistici. • Gli strumenti di pianificazione dovranno: identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche, i costi e le forme di finanziamento e individuare le aree con specifiche problematiche fra attività agricola e conservazione del paesaggio., da disciplinare con adeguate normative. In particolare dovranno essere individuati gli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadrile ancora presente. • Incentivare la tutela degli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadrile anche attraverso politiche di gestione delle attività agricole di sostegno . • Per i nuovi impianti vitivinicoli e i reimpianti , individuare regole capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli ,garantendo l'equilibrio ecologico e percettivo, anche attraverso la differenziazione culturale (ove possibile),la reintroduzione di siepi campestri tra monocolture ,l'orientamento dei filari capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli , e soprattutto l 'attivazione di politiche di gestione e sostegno nell'ambito delle opere di miglioramento agrario. • Attivare e sostenere strategie di collaborazione con i privati e le amministrazioni. • Nella realizzazione di nuove cantine dovrà essere attentamente verificato l'inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrate , grandi superfici di servizio e paesaggio), incentivando l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando -ove possibile- l'apertura di nuovi fronti di costruito .Dovrà, inoltre, essere posta attenzione alla dimensione a alle finiture degli spazi esterni: superfici di manovra, accessi e i collegamenti con i locali di servizio , privilegiando – ove possibile- l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo" strettamente necessario. • Dovranno essere valutate le motivazioni e l'opportunità della dispersione insediativa in territorio agricolo. • Al fine di evitare che la riconversione residenziale , con i conseguenti frazionamenti ,introducano nuovi volumi di servizio determinando alterazioni rilevanti del paesaggio agricolo , negli edifici che mutano |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p> | <p>destinazione dovranno essere mantenuti gli spazi e volumi a servizio della nuova destinazione e alla gestione delle aree di pertinenza.</p> <ul style="list-style-type: none"> Al fine di evitare che la riconversione residenziale o l'utilizzazione agrituristica del patrimonio edilizio rurale con i conseguenti frazionamenti ,introducano elementi dissonanti o determinino rilevanti cesure con il paesaggio agricolo , dovranno essere opportunamente regolate le pertinenze esterne (recinzioni , garages , viabilità di servizio, essenze arboree) ricercando una particolare essenzialità in armonia con la semplicità del contesto rurale senese. La realizzazione di nuovi campi da golf, dovrà essere verificata anche attraverso specifiche regole di indirizzo paesaggistico rispetto: alla presenza di permanenze storiche interne o in contatto visivo ,alla occupazione di suolo,alla rimodellazione della morfologia dei luoghi , alla alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda e soprattutto all'impatto visivo dei green e delle strutture di servizio sportivo |
|--|---|--|

| Funzionamento e dinamiche evolutive (segue) | | Obiettivi di qualità Priorità |
|---|--|---|
| | <p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insedimenti storici Insedimenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p> | <p>Dovrà essere assicurata e garantita la percezione visiva della città di Siena anche in quanto patrimonio mondiale dell'UNESCO .</p> <p>Tutela dei centri ,nuclei , aggregati storici e pertinenze all'intorno territoriale ad esso adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerti.</p> <p>Consentire esclusivamente gli interventi che risultino in armonia con le regole e i caratteri insediativi e storici locali , in relazione ai valori dei paesaggi.</p> <p>Limitare e controllare sulla base di specifiche valutazioni i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.</p> <p>Contrastare le forme di sviluppo lineare lungo la rete infrastrutturale principale come matrice insediativa di riferimento e di connessione con il centro urbano principale.</p> <p>Il potenziamento degli "aggregati di confine" dovrà essere compatibile per quantità e qualità con la qualità paesaggistica dei contesti rurali e dovrà garantire una adeguata qualità insediativa (architettonica e servizi) .</p> <p>Recenti realizzazioni di volumetrie a destinazione residenziali lungo la viabilità principale di accesso al capoluogo con evidenti "fuori scala " rispetto al contesto .</p> <p>Riqualificare le aree di frangia urbanizzate sia rispetto alla qualità del contesto rurale che dei servizi.</p> <p>Al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione di aree e infrastrutture ,residenziali, commerciali-direzionali e agricole, incentivare e promuovere la <i>qualità aggiornata</i> ,in particolare per questo ambito dovrà essere garantita la compatibilità paesaggistica delle nuove espansioni produttive.</p> <p>Superamento di una edilizia di bassa qualità fondata su modellistiche progettuali predefinite , confusa tra tipologie che hanno perso riferimenti di luogo e ,spesso aggravata da tipizzazioni pseudorurali.</p> <p>Deve essere oggetto d'attenzione l'impatto paesistico delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali e degli annessi ,sulle immediate pertinenze e nelle vedute d'insieme.</p> <p>Dovranno essere attentamente valutate le sistemazioni di arredo e le</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>pertinenze garantendo una particolare essenzialità degli elementi visivi anche al fine di non riproporre "immagini stereotipate della toscana rurale".</p> <p>La riconversione di consistenti volumetrie ,anche realizzate in strutture leggere, già valutata dimensionalmente e funzionalmente nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico comunale ,è comunque oggetto di valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita rispetto al contesto.</p> <p>Tutela della percezione visuale goduta dai tracciati di interesse paesistico ,storico e di crinale.In tali tracciati dovranno essere evitate ulteriori addizioni edilizie.</p> <p>Analoga qualità estetico percettiva ,funzionale , paesaggistica e ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità ,fonti di energia alternativa e innovazione tecnologiche.</p> <p>Tutela dei tracciati viari e ferroviari esistenti che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti ,al fine di prevedere diversificate forme di utilizzazione in funzione della percezione visiva dei paesaggi e della conservazione degli elementi di arredo dei tracciati.</p> <p>Indirizzare, anche al fine del contenimento energetico ,l'utilizzo delle fonti luminose pubbliche e private.</p> <p>Tutela e valorizzazione delle aree archeologiche.</p> |
| <p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insediamenti storici Insediamenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p> | <p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none">• Individuazione dei paesaggi di maggiore intervisibilità (di qualità e di criticità) al fine di mantenere o aggiungere qualità e di individuare privilegiati con visivi.• Individuazione dei siti , aree e infrastrutture produttivi ,residenziali, commerciali-direzionali, e agricoli di maggiore qualità al fine di prevederne la tutela o e di criticità al fine di attribuzione di qualità architettonica aggiunta e coerenze paesaggistiche.• Contrastare le forme di sviluppo lineare lungo le strade ,privilegiando il completamento e la ricucitura delle espansioni recenti e di modesto valore.• Riquilibrare le aree di frangia urbanizzate rispetto alla qualità del contesto rurale attraverso la redazione di discipline unitarie d'intervento tra Comuni attraverso interventi di miglioramento agricolo-ambientale.• Al fine di garantire la compatibilità del potenziamento residenziale "degli aggregati di confine " rispetto ai contesti paesaggistici e al fine di assicurare una buona qualità architettonica e un'adeguata dotazione di servizi ,dovranno essere individuati processi di coopianificazione .• Individuazione dei caratteri insediativi storici e locali, che per i sistemi residenziali ha come principio morfologico e per di territorio agricolo secondo i principi dell'appoderamento.• Individuazione dei siti , aree e infrastrutture produttivi ,residenziali, commerciali-direzionali, e agricoli di <i>maggiore qualità</i> al fine di |

| | |
|--|---|
| | <p>prevederne la tutela o di <i>criticità</i> al fine di attribuzione di qualità architettonica aggiunta e coerenze paesaggistiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani,dovranno essere individuati gli elementi oggetto di valutazione paesaggistica in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme quali :scala d'intervento rispetto all'esistente, consumo di suolo,aspetti energetici, valori estetico-culturali, sostenibilità e sperimentazione, visibilità, riconoscimento degli caratteri "identitari locali". • Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti (residenziali,commerciali-direzionali,agricoli,produttivi) in rapporto: agli aspetti energetici, ai valori estetico-culturali, alla sostenibilità e sperimentazione ,alla visibilità, al riconoscimento degli caratteri "identitari locali" nonché e soprattutto alla scala d'intervento rispetto all'esistente. • Incentivare e promuovere, una " <i>progettazione organica e coerente</i>" delle nuove espansioni ,degli edifici , opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati. • Incentivare e promuovere" <i>la qualità aggiunta</i>" dei siti , aree e infrastrutture produttive ,residenziali, commerciali-direzionali,agricoli esistenti a forte criticità e i relativi tessuti connessi al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica e superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione. • Al fine di attenuare l'impatto paesaggistico dei insediamenti produttivi e commerciali dovrà essere privilegiato il completamento delle aree pubbliche previste,evitando la disseminazione di capannoni isolati . • Individuare gli ambiti soggetti a inquinamento luminoso al fine di indirizzare l'utilizzo e la tipologia delle fonti luminose pubbliche e private |
| <p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insedimenti storici Insedimenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p> | |

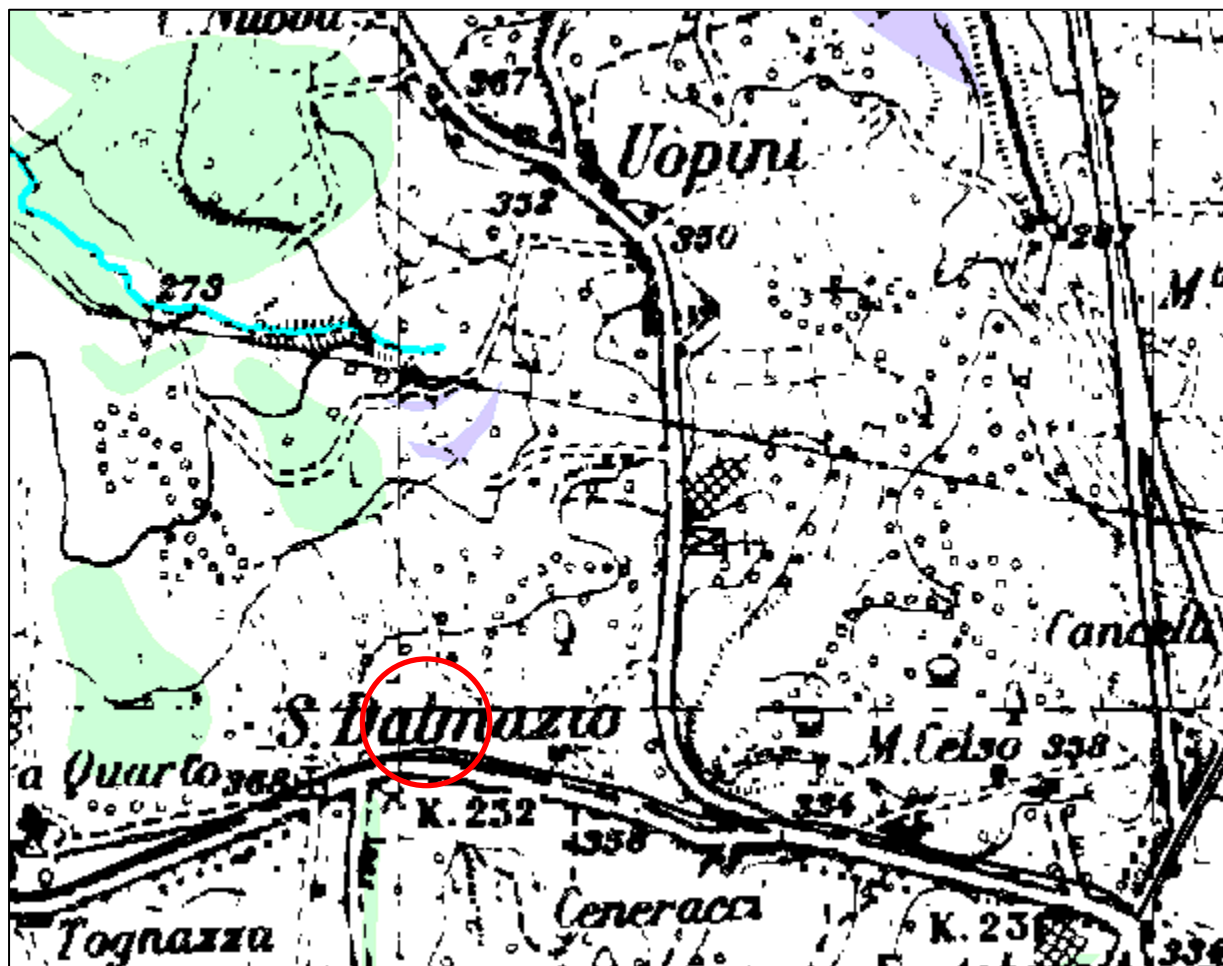
AMBITO 33c AREA SENESE : SUB-AMBITO SIENA E MASSE DELLA BERARDENGA
SEZIONE 4 – RICONOSCIMENTO DEI PAESAGGI DI ECCELLENZA

| | |
|---|---|
| <p>PAESAGGI DI ECCELLENZA</p> <p>Aree ed immobili dichiarati di notevole interesse pubblico</p> | <p>D.M.05/01/1976 G.U.33/1976 Zona del versante ovest della Montagnola senese in comune di Casole d'Elsa la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nel fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate</p> |
| | <p>D.M.29/10/1965 G.U.10/1966 Ampliamento del vincolo imposto intorno alla città di Siena nel 1959 Le zone proposte per il vincolo hanno notevole interesse perché, con la loro varia e caratteristica vegetazione locale, costituiscono, una serie di quadri naturali di eccezionale bellezza, offrendo inoltre un susseguirsi di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze e del panorama della città.</p> |
| | <p>D.M.21/02/1977 G.U.11/1977 Zona di Monsindoli e Fogliano in comune di Siena La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché si presenta come una distesa ininterrotta di colline, ricca di aperture panoramiche lungo i percorsi e dai poggi dominanti verso la città di Siena. In tale tipico paesaggio agreste si evidenziano i complessi tradizionali caratteristici, di notevole valore estetico - ambientale, la cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra espressioni della natura e quelle del lavoro umano. Tale ambiente è ancora sostanzialmente integro, soprattutto in corrispondenza del nuovo tracciato stradale che da s. Rocco a pilli conduce verso Siena (e costituente un tratto della strada di grande comunicazione Grosseto - Fano) e dal quale si gode un'inedita notevole visione del centro storico senese.</p> |
| | <p>D.M.15/05/1972 G.U.15/1973 Zone site nel comune di Siena la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende i magnifici quadri panoramici del lecceto, quali si vedono da San Casciano delle Masse e l'ambiente collinare tipico del senese su cui gli stessi insistono, nonché la delicatissima e aristocratica tessitura delle volte alte contrappunta dal rinascimentale inserimento della Villa Chigi, dalla Chiesa di San Bartolomeo e dal ninfeo ad essa annessi, a cui si perviene attraverso strade sinuose conformate da cipressi in un paesaggio incontaminato e ricco di episodi della terra senese; tutta la località in parola è inoltre caratteristica per la rete viaria che di colle in colle si risolve in una molteplicità di motivi sapientemente creati dall'uomo in piena armonia con la natura dei luoghi e, comprendendo importanti strutture monumentali e quadri naturali e paesistici di grande suggestività</p> |
| | <p>D.M.7/12/1964 Il parco e la villa di Belcaro, siti nel comune di Siena Gli immobili predetti hanno notevole interesse pubblico per la non comune bellezza del parco, per la ricchezza e la vetustà della flora che circonda la Villa, per il pittoresco aspetto dei viali e per le caratteristiche della Villa che armoniosamente s'inquadra nell'ambiente</p> |
| | <p>D.M. 13/06/1956 Zone verdi nell'interno delle mura urbane di Siena Le zone predette hanno notevole interesse pubblico, perché con il loro armonioso e singolare inserimento entro l'antico centro di Siena, oltre a formare dei ricchi punti di godimento panoramico, costituiscono, con l'ambiente circostante, un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale</p> |
| | <p>D.M. 25/02/1955 Il parco e i due viali alberati della tenuta di Arceno, siti nel comune di Castelnuovo Berardenga Gli immobili predetti hanno notevole interesse pubblico perché, con la ricchezza e vetustà della flora esistente nel parco, con il laghetto e con il pittoresco aspetto dei due viali di cipressi, forma una caratteristica nota di verde di non comune bellezza</p> |
| | <p>D.M.27/09/1965 Bosco di Barbione sito nel Comune di Castelnuovo Berardenga L'immobile predetto ha notevole interesse pubblico perché comprende una cospicua vegetazione arborea costituita prevalentemente da querce secolari, e per la maestosità dei singoli elementi e per la bellezza dell'insieme, caratterizzata da una nota di eccezionale attrattiva il paesaggio circostante</p> |
| | <p>D.M.16/01/1974 G.U.58/1974 Zona sita nel comune di Siena La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce, dal punto di vista della bellezza e dell'intervento dell'uomo, una naturale continuazione della campagna senese più prossima al centro storico; in tali zone infatti, si hanno cospicui motivi di architettura rurale e monumentale collegati intimamente con il suolo e raggiungibili molto spesso attraverso strade campestri di notevole valore paesistico, in una coerenza stilistica e compositiva, quanto mai eccezionale. Molto spesso le alture collinari sono contrassegnate da cospicui motivi paesaggistici caratteristici per ogni singola località, e meritevoli di essere conservati nella loro sostanza. Il vincolo, in corrispondenza della via Cassia, inoltre, tende a conservare anche l'attuale godibilità di tali episodi che, altrimenti, potrebbero venir facilmente snaturati e deturpati</p> |

Parte II: Il governo del sistema ambiente.

Capo A: Tutela degli acquiferi.

L'area oggetto dell'intervento **non ricade** in zone sensibili, disciplinate dal P.T.C.P.



Estratto tavola P01– Il Governo della risorsa acqua - in scala 1:10.000

Risorsa acqua

IL RISCHIO IDRAULICO

▭ Aree soggette ad esondazioni fluviali

FIUMI CLASSIFICATI SECONDO
LA D. C. R. n. 230/94

— Ambito A
— Ambito AB

LA TUTELA DEI CORPI IDRICI

— Aree sensibili di classe 1
— Aree sensibili di classe 2

SITI DA BONIFICARE:

PRIMA FASCIA DI PRIORITA'

● Discariche

SITI DA BONIFICARE:

SECONDA FASCIA DI PRIORITA'

● Aree industriali

● Discariche

CONFINI COMUNALI

Elementi selezionati

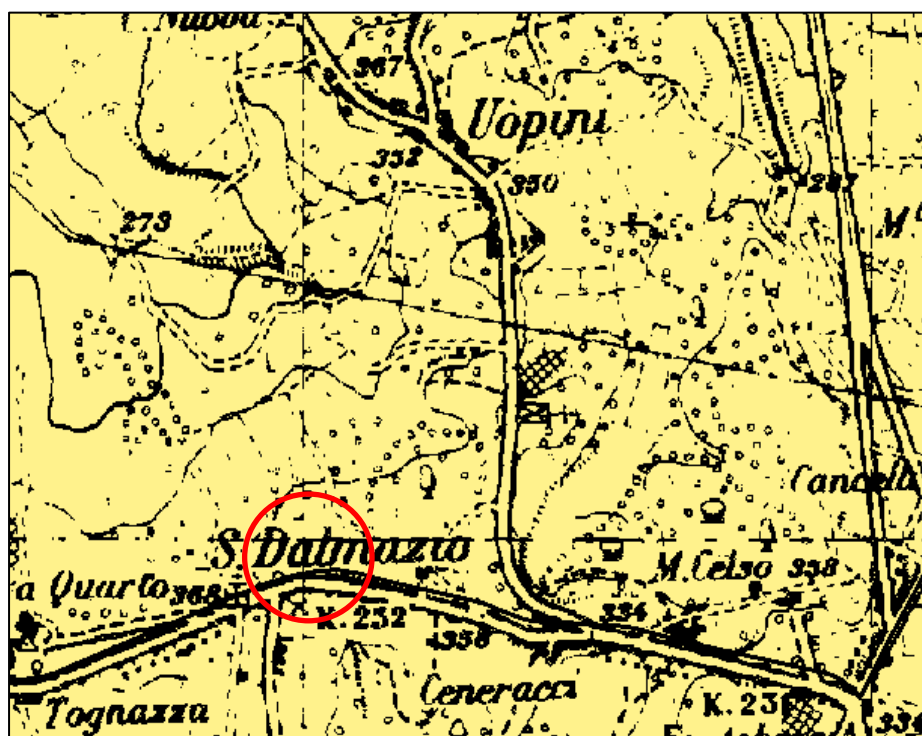
— Aree, linee

↗ Punti

Parte II: Il governo del sistema ambiente.

Capo E: Conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi.

L'area oggetto dell'intervento è classificata nel P.T.C.P. come **"Sistema Colline Plioceniche: Sottosistema San Gimignano - Poggibonsi"**, si riporta pertanto l'articolo correlato del P.T.C.P. stesso.



Estratto tavola P02 – Il Governo degli ecosistemi:
le serie della vegetazione - in scala 1:10.000

Art. E3. Sistema delle Colline Plioceniche

"1. Il Sistema delle Colline Plioceniche è suddiviso in quattro sottosistemi, per i quali il PTC formula i seguenti indirizzi specifici.

Argomenti Relativi:

- Sottosistema S. Gimignano – Poggibonsi:
- Sottosistema Crete Senesi:
- Sottosistema Val d'Orcia – Radicofani:
- Sottosistema Chiusi Montepulciano:

- Sottosistema S. Gimignano – Poggibonsi:

- tutela del corso dell'Elsa ed in particolare nelle aree a formazione travertinosa attraverso il miglioramento della qualità dell'acqua e l'istituzione di una fascia di rispetto lungo l'asta fluviale;

tutela del lago di S. Antonio attraverso il miglioramento della qualità dell'acqua e limitandone il prelievo."

Ecosistemi

SISTEMI E SOTTOSISTEMI DI PAESAGGIO

SISTEMI DEI RILIEVI DELL'APPENNINO

- Monti del Chianti
- Colline del Chianti
- Dorsale Rapolano-Sinalunga

SISTEMA DELLE CONCHE INTERMONTANE

- Val di Chiana Senese

SISTEMA DELLE COLLINE PLIOCENICHE

- Chiusi-Montepulciano
- San Gimignano-Poggibonsi
- Crete Senesi
- Val d'Orcia - Radicofani

SISTEMA DEI RILIEVI DELL'ANTIAPPENNINO

- Cono Vulcanico
- Dorsale Piazza di Siena-M. Cetona
- Poggio del Comune-M. Pilleri
- Cornate di Gerfalco
- Montagnola Senese
Poggio Casalone
Val di Farma
- Murlo
- Radicondoli
- Montalcino

CONFINI COMUNALI



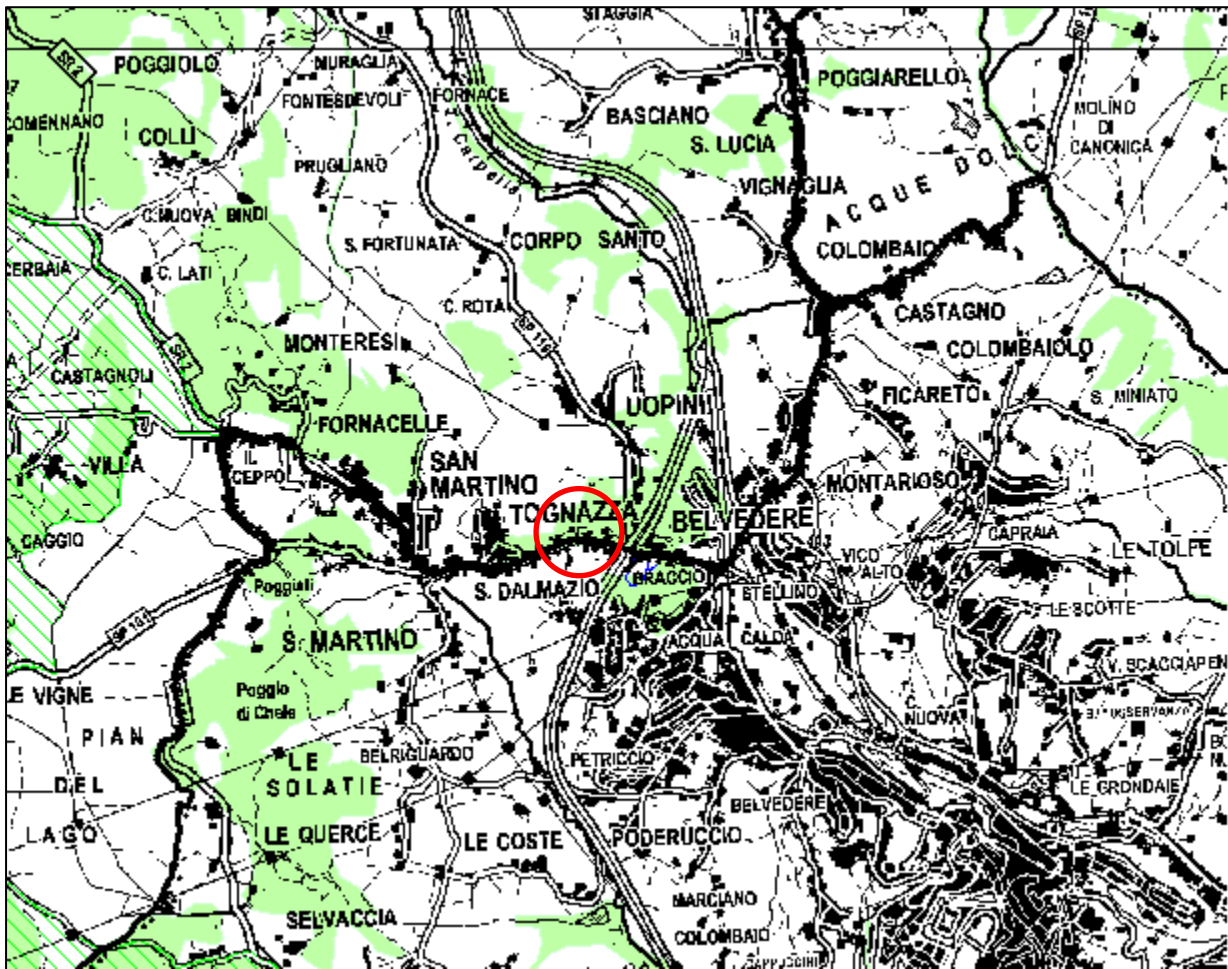
Elementi selezionati

- Aree, linee

Parte II: Il governo del sistema ambiente.

Capo F: Aree protette.

L'area oggetto dell'intervento è classificata come **livello di qualità ambientale medio elevata** ma **non ricade** nella Rete natura 2000 ed all'interno di riserve statali e regionali come evidenziato dagli estratti della tavola P03 "Il Governo degli ecosistemi: i livelli di qualità ambientale" in scala 1:50.000 riportato di seguito e da quello in scala 1:10.000 riportato alla pagina successiva.



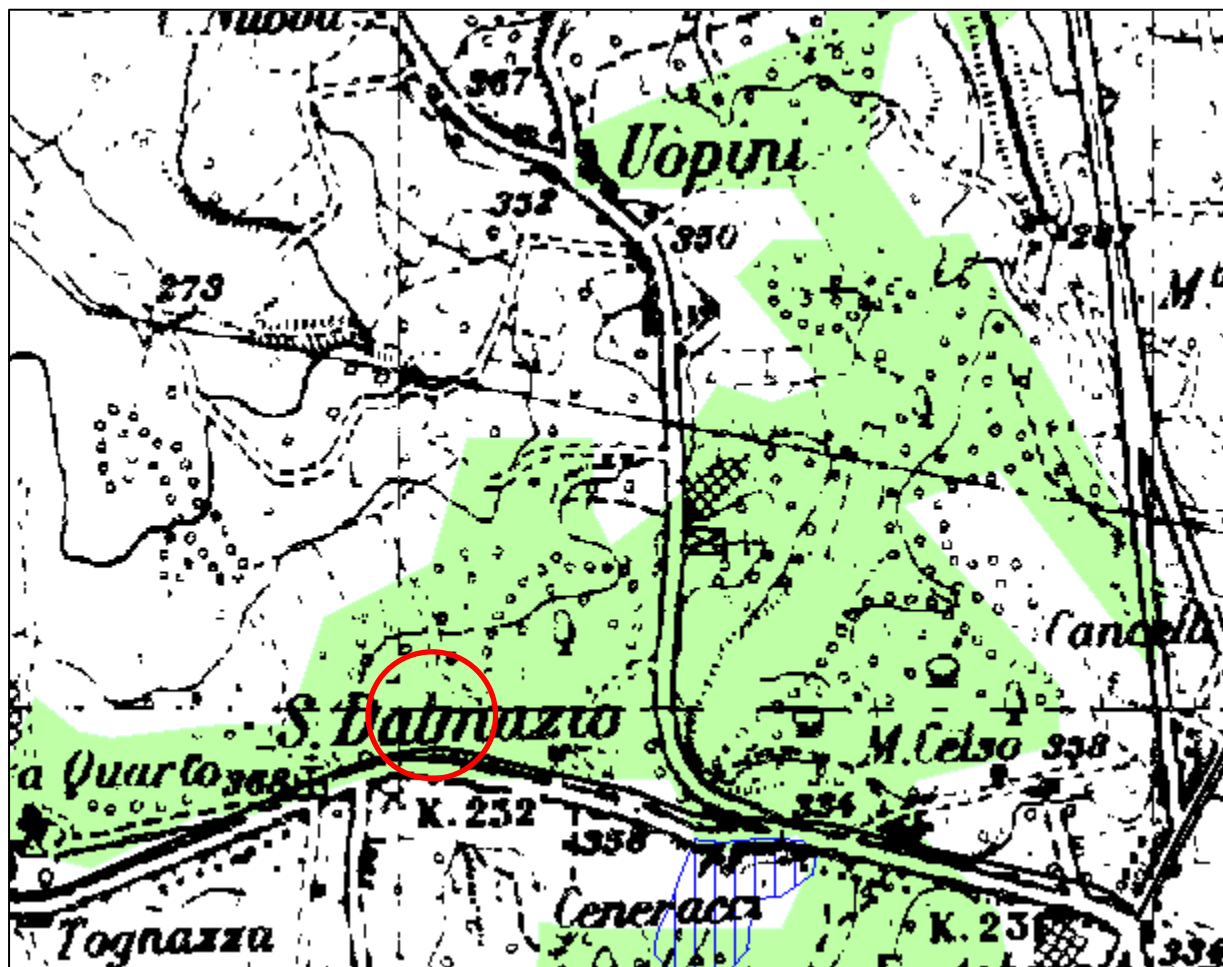
Estratto tavola P03 – Il Governo degli ecosistemi: i livelli di qualità ambientale - in scala 1:50.000

Art. E6. Disciplina delle classi di qualità ambientale

“1. Nelle aree ricomprese nella classe più elevata di qualità ambientale della Tav. P03, le scelte di gestione e di trasformazione sono finalizzate esclusivamente alla conservazione della funzionalità ecosistemica.

2. Nelle aree ricomprese della seconda classe di qualità ambientale della Tav. P03, le eventuali trasformazioni della struttura floristica sono sottoposte a valutazioni che ne

accertino la compatibilità con la conservazione della funzionalità ecologica dei sistemi interessati.”



Estratto tavola P03 - Il Governo degli ecosistemi: i livelli di qualità ambientale - in scala 1:10.000

Qualità ambientale

LIVELLI DI QUALITÀ AMBIENTALE

- Elevata
- medio - elevata

LE AREE PROTETTE

- Riserve naturali Nazionali

Il sistema interprovinciale
Siena Grosseto
delle aree protette

- Riserve naturali Regionali

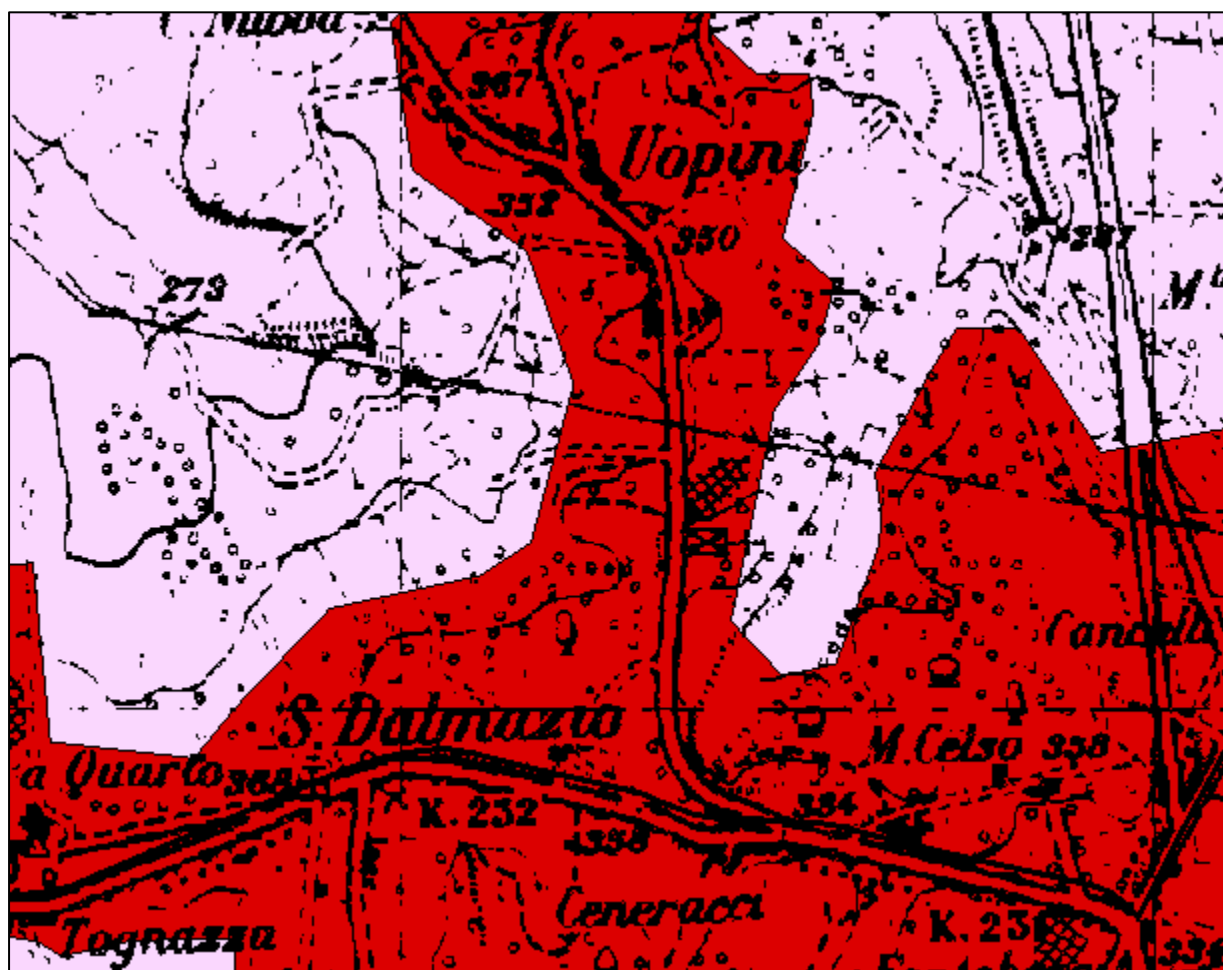
- Aree Naturali Protette
di Interesse Locale
(A.N.P.I.L.)

LA RETE NATURA 2000 (PROPOSTE)

- Siti di Interesse Comunitario
(S.I.C.)
- Siti di Interesse Nazionale
(S.I.N.)
- Siti di Interesse Regionale
(S.I.R.)

Parte III: Il governo del sistema insediativo e del paesaggio.

Capo I: Gestione delle unità e dei tipi di paesaggio.



Estratto tavola P04 Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: le unità ed i tipi di paesaggio
– in scala 1:10.000

ABACO DEI TIPI DI PAESAGGIO

| CATEGORIE MORFOLOGICHE | FORME DI PAESAGGIO AGRARIO | | | | |
|--|----------------------------|---|---|---|---|
| | A | B | C | D | E |
| piani alluvionali e invasi lacustri bonificati | | | | | |
| ripiani travertinosi, depositi olivari | | | | | |
| colline argillose e argillose - sabbiose | | | | | |
| colline sabbiose e ciottolose | | | | | |
| strutture dei rilievi appenninici | | | | | |

ELENCO DELLE UNITA' DI PAESAGGIO

1. Colline di San Gimignano
2. Val d'Elsa
3. Chianti
4. Montagnola
5. Masse di Siena e Berardenga
6. Pian del Sentino
7. Valli di Cecina e Feccia
8. Crete dell'Arbia
9. Val di Merse
10. Crete di Monte Oliveto
11. Dorsale sommersa
12. Val di Chiana
13. Montalcino e Castiglion d'Orcia
14. Val d'Orcia
15. Monte Cetona
16. Monte Amiata




Unità e tipi di paesaggio

Unità paesistiche di piano






Tipi di paesaggio





PIANI ALLUVIONALI E INVASI LACUSTRI BONIFICATI

-  **A. paesaggio del bosco:**
superficie boscata > 50 %, con formazioni arboree riparie.
-  **B. paesaggio dei seminativi con appoderamento rado:**
maglia insediativa < 40.
-  **C. paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto:**
maglia insediativa > 40.





RIPIANI TRAVERTINOSI, DEPOSITI ELUVIALI

-  **B. paesaggio dei seminativi con appoderamento rado:**
maglia insediativa < 40.
-  **C. paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto:**
colture arboree < 30 %.
-  **E. paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto:**
colture arboree > 30 %.





COLLINE ARGILLOSE E ARGILLOSO-SABBIOSE

-  **A. paesaggio del bosco:**
superficie boscata > 50 %, con prevalenza di roverella.
-  **B. paesaggio dei seminativi con appoderamento rado:**
maglia insediativa < 50.
-  **C. paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto:**
maglia insediativa > 40.
-  **E. paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto:**
colture arboree > 30 %.

COLLINE SABBIOSE E CIOTTOLOSE

-  **A. paesaggio del bosco:**
superficie boscata > 60 %
(per i conglomerati > 70 %) con boschi a carattere misto.
-  **B. paesaggio dei seminativi con appoderamento rado:**
maglia insediativa < 60.
-  **C. paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto:**
maglia insediativa > 60, colture arboree < 30.
-  **E. paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto:**
colture arboree > 30 %.

FORME DEI RILIEVI APPENNINICI

-  **A. paesaggio del bosco:**
dominio assoluto del bosco ceduo, salvo piccole isole di coltivi, spesso abbandonati o rimboschiti.
-  **B. paesaggio dei seminativi con appoderamento rado nella variante del paesaggio delle praterie e dei sodi:**
prevalenza dei seminativi sul bosco.
-  **D. paesaggio agrario della montagna:**
Maglia insediativa < 40, spesso in forma accentrata.
-  **E. paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto:**
prevalenza di bosco.

URBANO NON CLASSIFICATO

CONFINI COMUNALI



Elementi selezionati



Aree, linee

L'area di intervento fa parte dell'unità di paesaggio 5 – **Masse di Siena e della Berardenga** individuata dal P.T.C.P. nella tavola P04 "Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: le unità ed i tipi di paesaggio", di cui riportiamo un estratto, è descritta nell'Art. 17 del P.T.C.P. stesso.

Art. 17. Unità di paesaggio delle Masse di Siena e della Berardenga

“1. Comprende le Masse di Siena e i poggi e colline della Berardenga, per una superficie di 187,6 kmq. Interessa parte dei comuni di Siena e di Castelnuovo Berardenga. Centri principali: Siena, Quercegrossa, Pianella, Castelnuovo Berardenga.

2. È costituita per la massima parte da colline sabbiose e sabbioso-argillose. Include parte dei fondovalle della Tressa, del Bozzone, dell'Arbia, dell'Ombrone e dell'Ambra. Si estende sui rilievi del Chianti fino agli aggregati di Villa a Sesta e San Gusmè. Sulle colline si alternano paesaggi dei seminativi estensivi (Tipo B, Art. 122 e 123) e delle colture arboree (Tipo E, Art. 122 e 123), nei fondovalle prevale il seminativo a maglia fitta (Tipo C, Art. 120) e sui rilievi il paesaggio delle colture arboree appoderate (Tipo E, Art. 124).

3. Il carattere paesistico è dato dalla netta differenza fra i crinali sabbiosi, sede di insediamenti e di colture intensive, e le conche argillose a seminativi aperti. Tale carattere è riconoscibile anche dalla diversa tessitura agraria, in gran parte conservata. L'effetto dell'espansione urbana si diffonde dal capoluogo alla corona di piccole frazioni esterne. Sia le forme di appoderamento tradizionale che quelle dell'agricoltura periurbana subiscono talvolta effetti di degrado incompatibili con la qualità del tessuto insediativo.

4. È oggetto di attenzione l'impatto paesistico delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali, sulle immediate pertinenze e nelle vedute d'insieme. La gestione dell'assetto paesistico è orientata alla riqualificazione delle forme di agricoltura periurbana anche attraverso la formazione di un progetto di recupero del paesaggio delle Masse, da concertare con il Comune di Siena.

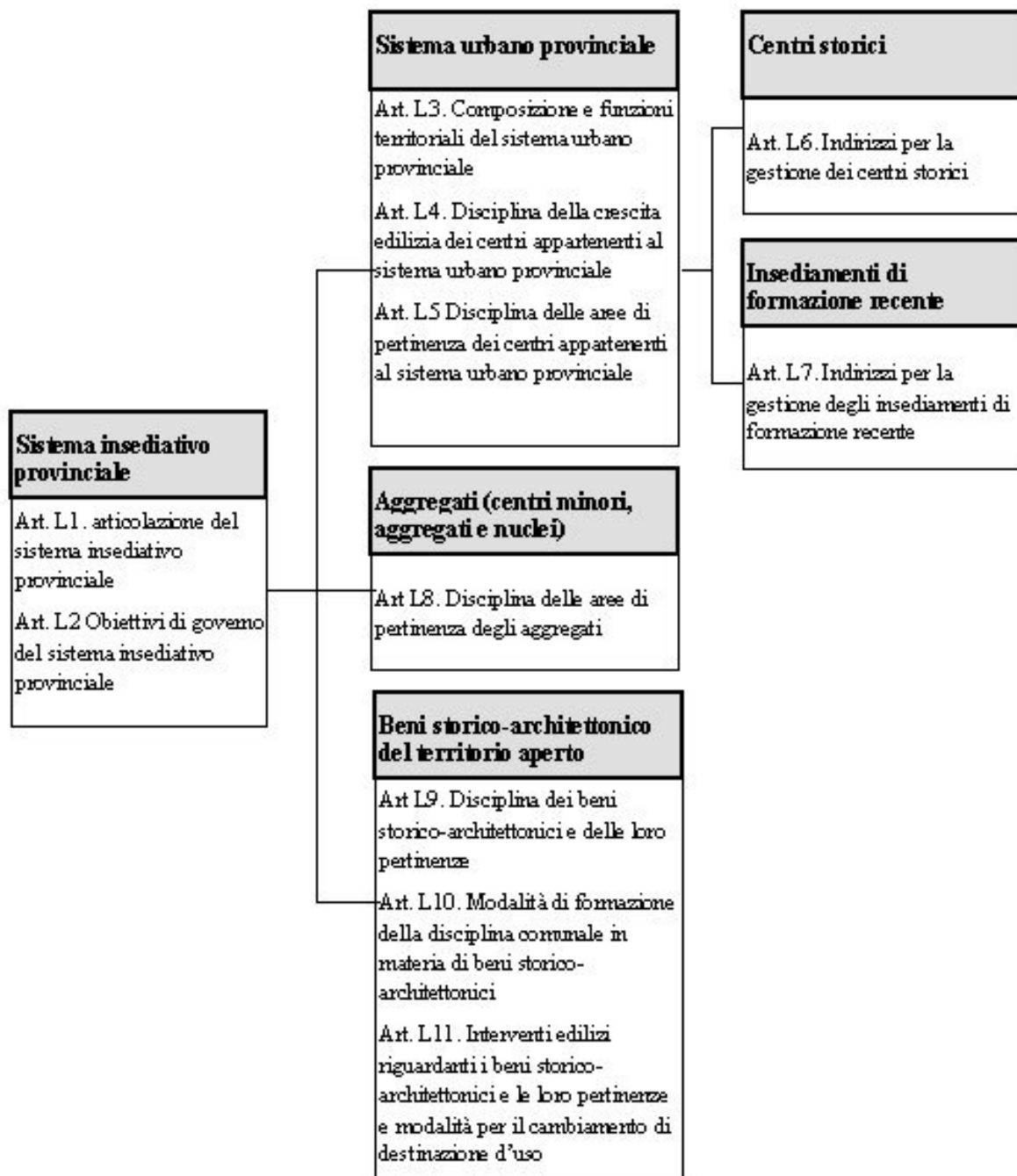
5. Da segnalare il valore paesistico diffuso delle strade statali e della viabilità minore.”

L'area di intervento è situata nel Comune di Monteriggioni e dall'estratto della tavola P04 “Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: le unità ed i tipi di paesaggio” si evince inoltre che tale zona è classificata, rispetto ai tipi di paesaggio, come **Urbano non classificato**.

Parte III: Il governo del sistema insediativo e del paesaggio.

Capo L: Disciplina delle dinamiche evolutive del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto.

PTC Siena: Classificazione delle componenti del sistema insediativo provinciale e schema organizzativo della disciplina in materia di evoluzione delle città e degli insediamenti (Capo L)



L'area oggetto dell'intervento rientra all'interno delle zone classificate come **"Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale"** (Art. L5), come si evince dal corrispondente Atlante Comunale.

Art. L5. Disciplina delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale

“1. Ai sensi dell’Art.16 comma 2 lett. d) della LR 5/95 si attribuisce valore di disciplina paesistica alla disciplina che segue, inerente la tutela del rapporto esistente tra i centri urbani nella loro configurazione attualmente consolidata (o comunque pianificata da strumenti efficaci alla data di approvazione del PTC) e l’intorno territoriale contiguo definito come area di pertinenza.

A tale area di pertinenza il PTC attribuisce valore sia di natura figurativa (rapporto e fruizione visiva tra forme consolidate), che strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie).

2. I margini esterni delle aree di pertinenza dei centri urbani, definiti sia in rapporto al valore intrinseco della configurazione edilizia sia in rapporto al ruolo paesaggistico del centro, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali e ai punti di vista esterni, sono rappresentati in scala 1:10.000 negli “Atlanti comunali” ed in particolare nella scheda “C - centri urbani, disciplina della tutela paesistica”.

Sono da considerarsi aree di pertinenza dei centri urbani esclusivamente le aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC ricomprese nei perimetri di cui al precedente paragrafo.

3. L’area di pertinenza è da farsi oggetto di specifica disciplina da parte degli strumenti urbanistici comunali, al fine di garantire, con apposita normativa, il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente Art. L2, anche attraverso il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri. Nel definire la propria disciplina, i comuni tengono conto degli obiettivi, prescrizioni ed indirizzi contenuti nei Capi I, L ed M delle presenti norme.

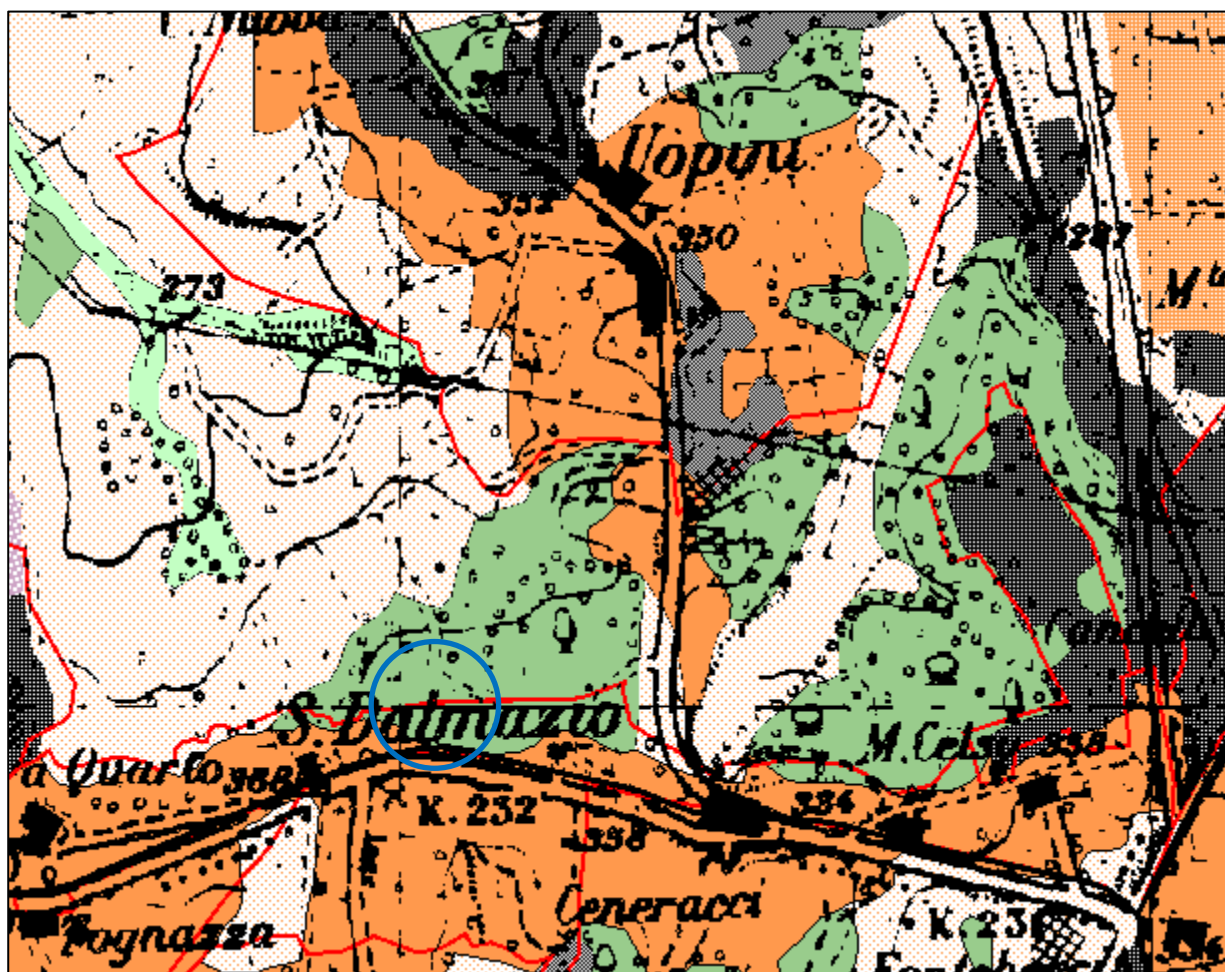
In tale sede applicativa delle previsioni del PTC, i comuni provvedono alla esatta perimetrazione delle aree di pertinenza in funzione dei citati obiettivi.

Nelle pertinenze dei centri dei Comuni ove abbiano sede impianti geotermici (pozzi, reti e centrali) già esistenti o previsti dalle intese di cui alla L.R. 5/95, art. 16, comma 6, è considerata la possibilità di consentire l’esercizio, la modifica, la realizzazione degli impianti geotermici previa verifica delle compatibilità ambientali secondo le procedure definite dalle normative nazionali e regionali vigenti e nel rispetto dei criteri che il PTC individua al fine di perseguire la tutela delle risorse essenziali, con particolare riferimento ai contenuti dell’art. G5.”

Parte III: Il governo del sistema insediativo e del paesaggio.

Capo M: Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario.



L'area oggetto dell'intervento è classificata dal P.T.C.P. in parte come **"Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo"** (art. M2), ed in parte come **Vuoti urbani (impianti sportivi, parchi, cimiteri, etc...)** (non normato); come si evince dall'estratto della tavola P08 "Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: emergenze storico-architettoniche e del paesaggio agrario, emergenze naturali di interesse paesistico (quadrante 4)" di seguito riportata.



Estratto tavola P08 – Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: emergenze storico -architettoniche e del paesaggio agrario, emergenze naturali di interesse paesistico (quadrante 4) – in scala 1:10.000

Emergenze del paesaggio agrario

EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE





-  centri storici, aggregati, ville ed edifici specialistici
-  perimetro delle aree di pertinenza paesistica

EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO






Tessitura agraria a maglia fitta

-  tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
-  idem in stato di abbandono
-  tradizionale tipico del frazionamento periurbano
-  seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
-  seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
-  seminativi di fondovalle a mosaico
-  seminativo di pianura a mosaico
-  seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite
-  coltura mista dei ripiani travertinosi
-  insule coltivate della Montagnola con permanenze di alberi, isolati o a gruppi e di promiscuo
-  idem in stato di abbandono
-  seminativi e pascoli a campi chiusi
-  idem in abbandono

Tessitura agraria a maglia media




-  seminativi di fondovalle
-  seminativi di pianura
-  seminativi collinari
-  prati pascoli con alberi isolati o a gruppi

Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione

-  vigneti meccanizzati di grande estensione con ristrutturazione integrale della maglia agraria
-  seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
-  seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
-  seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
-  aree di riqualificazione paesistica






EMERGENZE NATURALI

DI INTERESSE PAESISTICO

-  forme di erosione (biancane, calanchi, balze, impluvi)
-  formazioni riparie
-  pascoli e arbusteti dei crinali principali

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

E RIFERIMENTI AGLI ATLANTI COMUNALI

-  tessuti urbani di recente formazione
-  vuoti urbani (impianti sportivi, parchi, cimiteri, etc.)
-  aree boscate (perimetrazione indicativa)
-  laghi e laghetti artificiali
-  cave, piazzali in abbandono, etc (perimetrazione indicativa)

CONFINI COMUNALI



Elementi selezionati

-  Aree, linee

Art. M1. La tutela della tessitura agraria: obiettivi e definizioni

“1. Il PTC considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:

- sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- forma e dimensione dei campi;
- rete scolante, solcature;
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive
- viabilità campestre.

2. Il PTC assume la tessitura agraria come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, e quindi propone la sua tutela e il controllo delle sue trasformazioni, anche ai fini di nuovi assetti urbanistici, come obiettivo da estendere agli strumenti urbanistici comunali con propria disciplina. Tale disciplina considera la tessitura agraria non solo come struttura del paesaggio ma in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa della risorsa suolo, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso della rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva) e come condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.).

Il PTC individua con valore indicativo le emergenze del paesaggio agrario nelle tavole da P05 a P08 (in scala 1:50.000) e ne disciplina la gestione nel presente capo, che costituisce riferimento, unitamente a quella contenuta nel capo Q, per la redazione e la valutazione dei programmi di miglioramento agricolo ed ambientale (PMAA) di cui alla LR 64/95 e successive modificazioni.

I comuni, in sede applicativa delle previsioni del PTC, provvedono attraverso i propri strumenti urbanistici alla esatta perimetrazione della tessitura agraria e delle emergenze del paesaggio agrario e ne predispongono la specifica disciplina al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, P, Q del PTC.

3. Il PTC disciplina la tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga), corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di capacità decrescente, soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque.

Si intendono per tessiture agrarie:

-a maglia fitta quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;

-a maglia media quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità podereale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;

-a maglia larga quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità podereale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.

4.Nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del PTC.

5.Nelle zone a maglia media deve essere garantita la tutela nella condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

6.Nelle zone a maglia larga, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria riconsiderano gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

Eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

7.I PMAA che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse dai punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

8.Indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), da individuare e perimetrare all'interno degli strumenti urbanistici comunali, sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purchè ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

9.Per tutti gli ambiti dei seminativi disciplinati dagli Artt. da M4 a M6, la conservazione delle piantate residue è oggetto privilegiato dei PMAA, che dovranno individuare quelle esistenti di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

10.Con provvedimenti da definire entro sei mesi dalla approvazione del presente piano, la Provincia incentiva, tramite finanziamenti diretti od indiretti, le opere di manutenzione delle opere d'arte stradali realizzate in materiali tradizionali (pietra, mattoni, etc.) nonché le opere di ricostituzione/manutenzione degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del paesaggio agrario, così come individuati nel comma 1 del presente articolo.”

Art. M2. Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo

“1. Corrisponde a permanenze di tessuto agrario tradizionale a maglia fitta, di norma localizzate in stretto rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione, del quale costituiscono componente strutturale, figurativa e documentaria degli assetti originari.

Situazioni e localizzazioni tipiche sono:

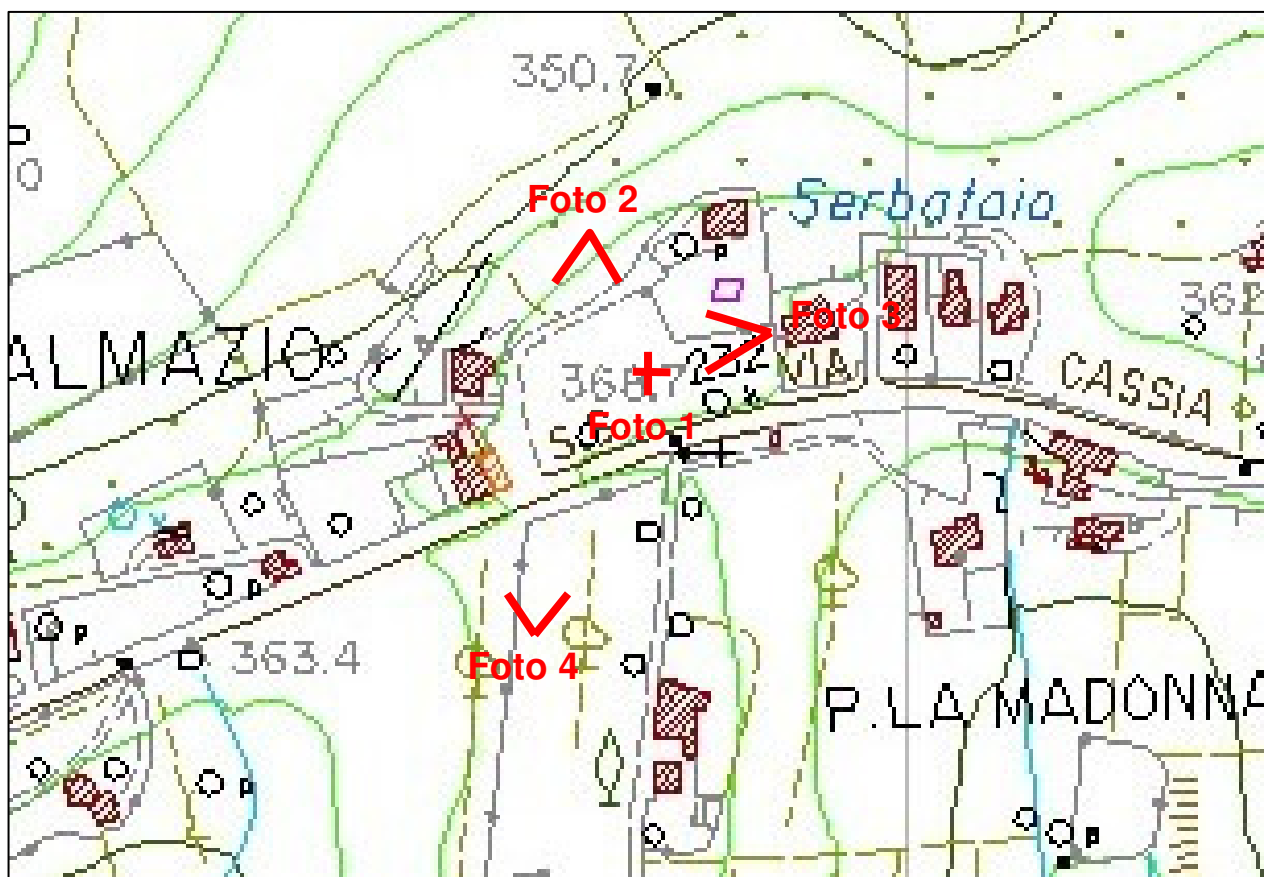
- a corona di ville-fattoria isolate in siti cacuminali, con valore di basamento figurativo dei complessi architettonici e di distacco rispetto ai coltivi ristrutturati sottostanti;
- come sistemi lineari di spessore variabile lungo strutture insediative di crinale, organizzate come sequenza di ville, nuclei e case coloniche (es. area delle Masse senesi);
- come insule diradate, ma sempre connesse al sistema insediativo, lungo i crinali ad insediamento rado (es. area delle Crete);
- a corona di nuclei e aggregati isolati.

L'assetto agrario di queste zone è incentrato sull'uliveto allevato secondo modalità tradizionali, con permanenze di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali con aceri allevati a spalliera.

2. Si applicano le norme generali di cui al comma 4 dell'Art. M1 (zone a maglia fitta); gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.

3. Nelle parti interessate dalla presenza di edifici di civile abitazione gli strumenti urbanistici comunali devono considerare l'obiettivo della ricontestualizzazione mediante la riqualificazione delle recinzioni, dei caratteri architettonici, la riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze arboree locali e la eliminazione degli annessi impropri.”

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Cartografia con posizionamento dei punti di presa rispetto all'area di intervento



FOTO 1 - "Punto di presa panoramico dall'alto";



FOTO 2 - *“Punto di presa panoramico del lotto verso la strada Cassia ”;*



FOTO 3 - *“Punto di presa panoramico del lotto ”;*



FOTO 4 - "Punto di presa panoramico del lotto".

10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 – 141 – 157 D.Lgs. n. 42/2004)

ZONE DELLA "TOGNAZZA" E "FONTEBECCI", IN COMUNE DI MONTERIGGIONI

Motivazione

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana.

Identificazione dell'area vincolata

Tali zone sono delimitate nel modo seguente: dalla località "Fontebecchi" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecchi", punto di partenza.

Segmentazione del perimetro *

| | |
|----------|---|
| A | DALLA LOCALITÀ "FONTEBECCI" SEGUENDO IN DIREZIONE NORD-EST LA STATALE N. 222 CHIANTIGIANA FINO ALL'INCONTRO DELLA STRADA VICINALE DEL GIARDINO |
| B | E LUNGO QUESTA FINO ALLA STRADA CAMPESTRE DELLA VECCHIA STAZIONE |
| C | LUNGO QUEST'ULTIMA STRADA, IN DIREZIONE OVEST FINO AD INCONTRARE LA FERROVIA SIENA - POGGIBONSI |
| D | DA QUESTO PUNTO, IN DIREZIONE SUD-OVEST RISALENDI IL FOSCO DELIMITATO A SUD DALLE PARTICELLE 5, 6, 7, 122, 55, 56 E 57 DEL FOGLIO 90 FINO ALL'INCONTRO DELLA STRADA COMUNALE DELLE BADESSE IN PROSSIMITÀ DEL CIMITERO DI UOPINI |
| E | QUINDI IN DIREZIONE NORD, LUNGO LA STRADA DELLE BADESSE, PER UNA LUNGHEZZA DI M. 120 |
| F | POI IN DIREZIONE OVEST LUNGO LA STRADA CAMPESTRE FINO AL "FOSSO" |
| G | E LUNGO QUESTO FINO AD INCONTRARE IL "FOSSO DELLA RUOTA" |
| H | RISALENDI DETTO FOSCO FINO ALLA STRADA PER IL PODERE "CERRO" |
| I | E LUNGO DETTA STRADA, IN DIREZIONE NORD, FINO ALLA OMONIMA CASA COLONICA |
| L | DA QUI IN DIREZIONE OVEST, LUNGO LA STRADA CAMPESTRE FINO AL "FOSSO LEGNI" |
| M | SEGUENDO IL FOSCO MEDESIMO IN DIREZIONE OVEST PRIMA E SUD POI, FINO ALL'INCONTRO DELLA STATALE CASSIA N. 2 |
| N | QUINDI IN DIREZIONE EST, LUNGO LA STATALE MEDESIMA FINO AD INCONTRARE LA LOCALITÀ "FONTEBECCI", PUNTO DI PARTENZA |

Testo del provvedimento

DECRETO MINISTERIALE 4 FEBBRAIO 1966

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena).

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 7 novembre 1963, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le zone della "Tognazza" e "Fontebecchi" in comune di Monteriggioni;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Monteriggioni (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Monteriggioni (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana;

decreta:

le zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena) dette "Tognazza" e "Fontebecci" hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tali zone sono delimitate nel modo seguente: dalla località "Fontebecci" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Uopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosso" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosso della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord, fino alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosso Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Statale Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebecci", punto di partenza.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Monteriggioni provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 4 febbraio 1966

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area oggetto dell'intervento è situata in località San Dalmazio, nel Comune di Monteriggioni, è delimitata a sud dalla Strada Regionale n°2 Cassia ed è distinta all'Agenzia del Territorio di Siena, Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni al Foglio 89 Particelle 134, 135, 136, 443 e 604.

Il lotto edificabile individuato nel Regolamento Urbanistico vigente con la sigla NI23, ha una superficie di circa 3000 mq ed occupa le particelle 134, 135, 136 e parte della 443; la superficie che può essere occupata dal fabbricato è quella ricavata arretrandosi dal perimetro del lotto NI23 delle distanze minime di legge ossia 5 m dai confini di proprietà e 20 m dalla strada pubblica. Pertanto il terreno su cui può essere costruito il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare (ml. 42,00x23,00) e una superficie complessiva di mq. 1000,00.

La zona dove è collocata l'area oggetto dell'intervento è un insediamento residenziale situato nell'immediata periferia della città di Siena e subito prima della frazione della Tognazza, caratterizzato da un'edilizia costituita prevalentemente da ville e villini isolati.

L'area risulta attualmente soggetta al vincolo di cui alla Parte Terza, Titolo 1 del D.lgs n°42/2004 (Beni paesaggistici).

Gli strumenti urbanistici vigenti consentono per tale area un intervento di edilizia residenziale avente i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile lorda (SUL) = mq. 235,00;
- Volume massimo ammissibile (Vm) = mc. 700,00

GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

All'interno del lotto in oggetto non sono presenti elementi minuti di valore paesaggistico sia per le dimensioni relativamente contenute dal punto di vista puramente quantitativo, sia perché si tratta di un'area già ampiamente modificata ed edificata ormai da alcune decine di anni. Tali elementi sono invece ravvisabili nel suo intorno o per meglio dire nel contesto allargato. Le due vallate che si aprono, una verso Siena e l'altra verso le Badesse, sono entrambe contraddistinte da un sistema di coltivazioni a viti, olivi e a seminativo, intervallati da aree boschive.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Sia la conformità del lotto, che ha un andamento pressoché pianeggiante, che i parametri urbanistici imposti, hanno portato a scegliere uno schema tipologico distribuito su un unico piano fuori terra e costituito da tre corpi di fabbrica: due parallelepipedi ruotati uno rispetto all'altro uniti fra loro da un volume centrale più stretto e più alto (su due piani fuori terra) rispetto ai due laterali.

La linearità dei parallelepipedi verrà interrotta da rientranze della muratura o scalettature così da movimentare il più possibile i volumi sia in pianta che nei prospetti; questi tre corpi verranno, inoltre, trattati in modo diverso sia per quanto riguarda le finiture esterne che per le funzioni interne.

Uno, infatti, sarà in mattoni faccia vista e internamente ospiterà la zona notte formata da quattro camere da letto e tre bagni; l'altro, invece, sarà intonacato e internamente vi sarà la zona giorno costituita da un doppio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina e un ripostiglio/dispensa; questi due corpi avranno una copertura tradizionale in cotto a forma di padiglione.

Esternamente il corpo centrale sarà rivestito in pietra e avrà una copertura curva con manto a finitura in Rheinzink; in questo volume vi è stato collocato l'ingresso, un piccolo bagno di servizio e il vano scale che servirà per raggiungere sia il piano superiore di detto corpo centrale, dove verranno collocati gli impianti tecnologici in apposito vano tecnico, sia il piano interrato (avente la stessa superficie del volume soprastante fuori terra) che sarà in parte destinato a garage ed in parte a cantine e locali accessori all'abitazione.

L'accesso al lotto avverrà tramite una strada privata esistente che si immette direttamente sulla strada Regionale Cassia e che lambisce il terreno annesso al fabbricato; detto terreno verrà sistemato a giardino esclusivo dell'abitazione e sarà completamente recintato con un muretto in c.a. a vista e soprastante inferriata.

Sull'ingresso verranno collocati due cancelli, uno pedonale e uno carrabile: quello carrabile porterà alla rampa di accesso al garage interrato, mentre quello pedonale, tramite un vialetto pavimentato, condurrà all'ingresso principale dell'abitazione.

Da un punto di vista costruttivo verranno utilizzate tecniche di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiranno per la climatizzazione sia invernale che estiva, un indice di prestazione energetica entro i termini di legge.

Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da telai, nelle due direzioni ortogonali, formati da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti intermedi e di copertura saranno realizzati con solai prefabbricati in latero-cemento del tipo

“bausta”; le fondazioni, anch'esse in conglomerato cementizio armato, saranno del tipo a trave rovescia e tutto il piano interrato sarà circondato da uno scannafosso ispezionabile largo cm. 80. La ventilazione del piano interrato sarà, inoltre, garantita dalla presenza di bocche di lupo che si apriranno su ogni lato dell'edificio con grate inserite nella pavimentazione del marciapiede esterno che sarà eseguita con mattonelle in pietra Santafiora.

Le tamponature esterne avranno uno spessore complessivo di cm. 45 così da garantire un migliore risparmio ai fini energetici e, come già anticipato in precedenza, saranno di tre tipi:

- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con mattoni faccia vista (zona notte);
- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con blocchi tipo Poroton s=15 cm. intonacata a calce per esterni (zona giorno);
- muratura in blocchi tipo Poroton s=20 cm., pannello coibente e rivestimento in pietra tipo Santafiora (corpo centrale).

Le superfici vetrate saranno dotate di infissi metallici in alluminio anodizzato a taglio termico con vetro camera. Per la protezione e/o oscuramento di dette superfici vetrate saranno previste due soluzioni: nella zona notte verranno messe delle persiane a pacchetto blindate in acciaio verniciato con colori chiari, mentre nella zona giorno vi saranno delle inferriate apribili o fisse sempre in acciaio.

La coibentazione delle coperture sarà garantita dall'applicazione sopra la struttura di un pannello coibente tipo polistirene espanso estruso.

Verranno, inoltre, applicati materiali fono isolanti e fonoassorbenti predisposti alla verifica delle strutture rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente per la protezione dal rumore passivo.

Da un punto di vista impiantistico verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a migliorare il rendimento energetico del fabbricato; verranno, pertanto, installati dei pannelli fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica e, per la produzione di acqua calda, sia per l'alimentazione dell'impianto sanitario che per l'impianto di riscaldamento che sarà del tipo a pannelli radianti sotto il pavimento, verrà installata una caldaia a gas metano a condensazione integrata da un impianto geotermico e pompe di calore; i pannelli solari e fotovoltaici saranno posizionati nel terrazzo adiacente al locale tecnico.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Il lotto oggetto dell'intervento è collocato lungo la Strada Cassia nell'ambito di un insediamento residenziale caratterizzato da un'edilizia costituita prevalentemente da ville e villini isolati che si è sviluppato nel corso degli anni lungo detto tratto di strada.

Il lotto in questione, così come gli altri limitrofi già edificati, si trova ad una quota maggiore rispetto alla Strada Cassia che lo lambisce, pertanto il nuovo volume sarà scarsamente visibile percorrendo detta strada. Da una distanza maggiore, invece, il nuovo edificio andrà ad inserirsi all'interno di un'area edificata ormai consolidata senza creare un impatto visivo contrastante grazie all'utilizzo sia di forme che di materiali tradizionali come quelli degli edifici già presenti.

Per quanto concerne gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera vale la pena sottolineare che il vincolo si riferisce ad aspetti macroscopici del paesaggio che non sembra possano essere posti in discussione dal modestissimo intervento di nuova edificazione.



FOTOINSERIMENTO 1



FOTOINSERIMENTO 2



FOTOINSERIMENTO 3



FOTOINSERIMENTO 4

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La nuova costruzione si svilupperà per circa mq. 200 su un unico piano e saranno utilizzati materiali tradizionali pertanto l'impatto ambientale dell'intervento sarà molto ridotto e mitigato dalla presenza di altre costruzioni simili sia per la tipologia che per i materiali impiegati per le finiture esterne.

Siena, Febbraio 2020

Il richiedente
Luchini Elisabetta

Il progettista
Dott. Ing. Leonardo Luchini