

## **SANDRO SENNI ARCHITETTO**

*Studio di Architettura*  
*Viale Trieste, 18 - 53100 Siena*  
*t. e f. 0577.45487*  
*s.senni@senni.org*  
*sandro.senni@pec.architettisiena.it*

### **RELAZIONE PAESAGGISTICA** (DPCM 12-12-2005)

**OGGETTO:** realizzazione di lottizzazione residenziale nel comparto denominato TU32\*, Via Caduti della Folgore, oltre spazi pubblici e privati a verde pubblico e parcheggio, Loc. Uopini, Comune di Monteriggioni, provincia di Siena.

**RICHIEDENTE:** Immobiliare Uopini s.r.l. e Tenuta di Uopini s.r.l.

Siena, 13 luglio 2022

L'intervento qui descritto riguarda il piano attuativo relativo alla realizzazione di n°2 edifici mono e/o bifamiliari a civile abitazione, con relativi resedi ed accessi, da realizzare nell'area di trasformazione urbanistica TU32\* in Località Uopini, nel Comune di Monteriggioni (SI), oltre alla sistemazione dell'area da cedere al Comune per gli standard urbanistici a verde pubblico e a posteggio, posta tra via Carpella e Via Caduti della Folgore e la sistemazione del camminamento pedonale.

#### **Premesse**

Il Comparto è da intendersi unico ed è normato nelle NTA del Piano Attuativo.

#### **Destinazione urbanistica dell'area**

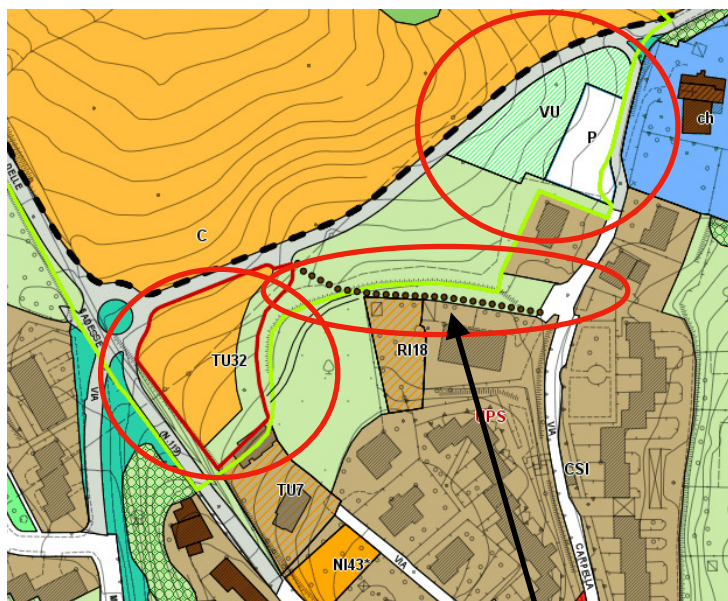
L'area in oggetto è così individuata:

- da P.S. 2014 del Comune di



Monteriggioni < Sub-Sistemi

Ambientali: COLLINE ARGILLOSE-SABBIOSE-CIOTTOLOSE C (ART. 39), < Sub-Sistema funzionale: CENTRI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE (ART. 55) - AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE, DEI CENTRI STORICI E DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE PUNTUALI UPS (ART. 57)-



Camminamento pedonale

- da R.U. 2017 del Comune di Monteriggioni < AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA TUN (ART. 31)- VU E P (ART. 36) ED IL CAMMINAMENTO PEDONALE FANNO PARTE DEL COMPARTO TU32\*

## Vincolo operante nella zona

L'area d'intervento ricade all'interno della zona interessata dal vincolo paesaggistico istituito con il Decreto Ministeriale del 21 giugno 1975b "Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni", pubblicato nella G.U. n° 196 del



CODICE REGIONALE VINCOLO: 9052119

CODICE MINISTERIALE VINCOLO: 90541

STATO DEL VINCOLO: vincolo operante

*(...) la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il vincolo della zona collinare che interviene sulle prime propaggini del Chianti, nel territorio a nord di Siena, tende a riconoscere degno di particolare tutela il comprensorio relativo ai due caratteristici rilievi collinari di Basciano e del Poggiolo divisi dall'ampia vallata solcata dal Torrente Staggia. Caratteristica notevole della località è costituita anche dalla presenza degli antichi insediamenti abitati omonimi e dalle innumerevoli tipiche case rurali distribuite nel territorio che restano incorniciati mirabilmente in comprensori, a volte boscosi, a volte coltivati e ricchi della tipica vegetazione agricola toscana, quali vigneti ed oliveti. Tale ambiente, insigne anche per la tradizione, si configura senza soluzioni di continuità con il rimanente contesto circostante ad esso coordinato ed omogeneo nei valori caratteristici del*

*paesaggio, il cui pubblico godimento panoramico rimane assicurato da molti punti di vista. Già le località a sud e ad ovest sono vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e con l'inserimento nella presente proposta anche della località di Pian del Lago si viene ad individuare quel comprensorio omogeneo, uno dei più delicati e caratteristici della campagna senese, meritevole di particolare tutela nel suo insieme.*

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da colline, con distese di olivi, viti e campi coltivati prevalentemente a seminativo, con intervalli di aree boscate. Il Complesso è situato su parte del pendio posto tra Via di Quercebella ad est e la nuova viabilità comunale ad ovest. L'edificio circostante ha una destinazione prevalentemente residenziale, con tipologie che vanno dagli edifici plurifamiliari, a schiera o in linea, alle villette unifamiliari e bifamiliari, a volte derivanti dalla ristrutturazione di vecchie case contadine ivi presenti. Pertanto, anche sotto l'aspetto dell'uso dei materiali, è possibile riscontrare parti ad intonaco, in pietra, e classicamente in mattoni.

### **L'INTERVENTO**

L'intervento di lottizzazione si esplica nelle operazioni necessarie a dare l'opera compiuta in ogni sua parte e si possono riassumere nei seguenti punti:

- 1) realizzazione di 2 edifici residenziali gemelli, uno posto a monte, lotto B, e l'altro a valle, lotto A, del crinale che si snoda dalla lottizzazione di recente formazione su Via Carpella e giunge a Via Caduti della Folgore. I due edifici saranno realizzati con due piani fuori terra, oltre ai garage interrati o seminterrati (come da NTA RU vigente);
- 2) sistemazione a verde dei resede pertinenziali sui quattro lati di ogni blocco;
- 3) realizzazione di un muro di contenimento per sopperire al terrazzamento di progetto, che funge da muro di separazione/di confine tra i due lotti. Nella parte in emergenza dal terreno, verso la palazzina di valle, sarà mitigato a verde;
- 4) realizzazione di terrazzamento su Via Caduti della Folgore per creare il muro di cinta necessario all'entrata ai garage della palazzina di valle;
- 5) realizzazione di muretto basso, con sovrastante ringhiera metallica o rete a maglia sciolta, posto a delimitazione della palazzina a monte rispetto alla strada pertinenziale;
- 6) installazione di pannelli fotovoltaici sulla falda esposta a sud di entrambe le palazzine;
- 7) sistemazione di posteggio pubblico a raso, posto nella zona più a nord rispetto alla lottizzazione, tra Via Carpella e Via Caduti della Folgore, ed individuata nelle

tavole di RU con P, mediante creazione di circa 20 stalli, su area delimitata da rete a maglia sciolta e provvista di relativa illuminazione a lampioni, posti sui quattro angoli. Il posteggio sarà realizzato complanare all'area verde esistente, con accesso allo stesso mediante rampa da Via Carpella;

8) sistemazione di verde urbano pubblico nell'area adiacente al posteggio pubblico di cui sopra, ed individuata nelle tavole di RU con VU. Si propone la piantumazione di alberi ad alto fusto da porre secondo una linea parallela a Via Caduti della Folgore, opportunamente distanziati da essa, ed a confine del posteggio, atta a creare una zona ombreggiata a filari alberati, tipica della zona di frazione.

9) sistemazione del camminamento pedonale privato, da vincolare ad uso pubblico, permettendone la fruizione mediante interventi di ingegneria naturalistica.

### ***La struttura e la "materia" del Complesso***

Per quanto concerne la costruzione delle due palazzine, che saranno in struttura intelaiata di c.a., a pianta rettangolare con logge angolari, si prevede opere di finitura il più possibile simili alla lottizzazione di recente formazione denominata TU7 e prossima all'area di intervento. Pertanto si propone l'uso di finitura ad intonaco delle murature esterne, con inserti in pietra naturale o ricostruita, manto di copertura in tegole e coppi, infissi in alluminio di colore legno chiaro, logge con parapetto intonacato o con ringhiere metalliche ad elementi verticali.

I resedi pertinenziali saranno interessati da prato verde, con camminamenti e/o piccole aree pavimentate con materiale permeabile. Nelle parti recintate si prevede l'uso di rete a maglia sciolta con paletti metallici a T montati su muretti bassi di circa 30-40 cm, eventualmente da inverdire con messa a dimora di siepe vegetale in essenza autoctona.

Il muro di separazione tra i due lotti, per sopperire al dislivello di quota, sarà rivestito con laterizio, pietra ricostruita o naturale, blocchi splittati, comunque da inverdire con essenze rampicanti autoctone onde mimetizzare ed armonizzare il manufatto con il contesto esistente.

In linea di massima, per omogeneità del progetto, tutte le recinzioni ed i muri di cinta verranno trattati nello stesso modo per dimensioni, materiali e lavorazioni e saranno coronati o da rete a maglia sciolta o da ringhiere del tipo zincato composte da elementi verticali semplici, con corrimano di coronamento.

La pavimentazione del posteggio pubblico a raso sarà realizzata con materiale drenante tipo betonelle autobloccanti in cemento, così da permettere la permeabilità del suolo, delimitate da cordoni in cls o muretti bassi con sovrastante rete a maglia sciolta.



Per quanto riguarda invece la rampa, con accesso da Via Carpella, si prevede l'uso di asfalto drenante.

La sistemazione dell'area a verde pubblico sarà lasciata libera da recinzioni verso la strada pubblica e, previa liberazione da piante infestanti, sarà sistemata con essenze autoctone in termini di alberi, siepi e quanto altro necessario a ricreare una zona gradevolmente ombreggiata.

Il camminamento pedonale ad oggi si delinea come un viottolo campestre delimitato da confini di proprietà che ne rendono impossibile l'aumento di sezione. Pertanto si prevede la sua sistemazione mediante pavimentazione con materiali drenanti e le eventuali opere di sostegno per consolidamento dei fronti, la realizzazione di gradini e/o rampe di collegamento, saranno eseguite con interventi di ingegneria naturalistica.

#### **LE MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO ED IL SUO IMPATTO**

L'intervento si esplica in un'area di trasformazione urbanistica al fine di aumentare le dotazioni residenziali a completamento organico del tessuto edilizio esistente e di completare le dotazioni urbane costituenti parcheggi, collegamenti pedonali e verde pubblico nelle porzioni di terreno compreso fra la rotatoria stradale di via Uopini/Via Caduti della Folgore e la chiesa. Quanto detto in ottemperanza alle previsioni del Piano Strutturale e dal relativo R.U. del Comune di Monteriggioni.

Per quanto concerne l'impatto sull'ambiente circostante, si evidenzia che la tipologia da realizzare riprende per forma e finiture l'edificato esistente, ben sposandosi formalmente con il contesto urbano di inserimento. Trattandosi di lottizzare un terreno in declivio e cercando di mitigare eventuali emergenze puntuali è stato previsto un terrazzamento del lotto dove il blocco di monte risulta complanare alla palazzina della lottizzazione esistente, ed il blocco di valle è quasi complanare alla viabilità su Via Caduti della Folgore.

Arch. Sandro Senni





1 - VEDUTA AEREA -  
STATO ATTUALE

S e g u e  
Documentazione  
Fotografica dello  
stato attuale e foto-  
inserimenti



2 - VEDUTA AEREA CON  
INSERIMENTO  
FABBRICATI



