

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 INTEGRATIVA (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, 03 gennaio 2023

L'intervento 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.

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.

VERIFICA DI RISPETTO DEL PROGETTO ALLE PRESCRIZIONI DI VINCOLO, CONFORMITA' AL PTCP E AL PIT

Rispetto alle prescrizioni di vincolo paesaggistico l'intervento propone manufatti armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. Gli edifici hanno una forma regolare, pressoché compatta, interessata da poche aperture lavorate per sottrazione di materiale. Risultano orientate sull'asse est-ovest consentendo una progettazione basata, sulle altre cose, sul massimo sfruttamento della luce diurna per l'illuminazione naturale degli ambienti, e sono interessate dai materiali di finitura comuni all'esistente quali: intonaco, ricorsi in pietra, manto di copertura in tegole e coppi.

I due edifici di progetto non costituiscono inoltre nuclei isolati nel territorio urbanizzato, ma si esplicano a completamento del tessuto edilizio esistente della zona, riflettendo in particolare i caratteri della recente lottizzazione, TU7, quasi ad indicarne un proseguo, data l'adiacenza dei lotti.

I coni ed bersagli visivi da e verso il centro non vengono alterati in quanto la lottizzazione in esame si trova ad una quota più bassa rispetto al centro storico e comunque in declivio rispetto alle emergenze puntuali quali lo Spedaletto, La Villa, la Chiesa di San Marcellino ed Erasmo.

Il progetto prevede inoltre di operare secondo i criteri dell'integrazione paesaggistica a cominciare dai resedi pertinenziali che saranno interessati da prato verde, con camminamenti e/o piccole aree pavimentate con materiale permeabile; il muro di separazione tra i due lotti sarà inverdito con essenze rampicanti autoctone onde mimetizzare ed armonizzare il manufatto con il contesto esistente.

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.

Rispetto alla conformità al PTCP ed al PIT l'intervento segue gli obiettivi ed i criteri indicati, in quanto:

- persegue elevati livelli di qualità insediativa per i cittadini e mantiene la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- contrasta l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
- privilegia il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
- Segue il progetto di riordino del sistema degli spazi aperti urbani garantendo la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, infatti la sistemazione del posteggio pubblico con l'adiacente area verde contribuisce a creare luoghi di vita collettiva, mentre la sistemazione del camminamento pedonale contribuisce a mantenere un percorso alternativo a quello carrabile.
- Il nuovo "carico insediativo" è coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, ed è opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
- L'intervento edilizio inoltre non ostacola la fruizione visiva da e verso Siena, così da tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

Arch. Sandro Senni

