



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Progettazione Urbanistica della variante

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI

Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc

Dott. Geol. Roberto Cerri

Collaboratori

Dott. Geol. Luca Caselli

Dott. Alessandro Bartolomei

Collaborazione allestimento cartografico da banca dati

Dott. Laila Giannetti

Indagini geologiche e geologico tecniche della variante

Dott. Geol. Silvano Becattelli

Dott. Geol. Simone Raspollini

Sindaco:

Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione:

D.C.C. n. 64 del 23/06/2017

Data: Giugno 2018

Approvazione:

Documento

All. 15e

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alla Tav.15 - Norme Tecniche di Attuazione Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali in ambito urbano

Introdotta a seguito della variante al R.U. finalizzata alla modifica del comparto n°1 zona C2, posto nel Capoluogo - via dell'Aia

La Variante al RU effettuata a seguito della Conferenza Paritetica Interistituzionale svoltasi presso la Regione Toscana in data 26/09/2014 ha previsto una traslazione verso ovest della previsione urbanistica contenuta nel RU approvato con D.C.C. n. 13 del 23.03.2014 sulla base del PS vigente, e l'introduzione di Prescrizioni paesaggistiche desunte dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale ai fini dell'adeguamento della variante al PIT/PPR ai sensi dell'art. 20 e 21 della Disciplina di Piano e Prescrizioni ambientali desunte dal procedimento di Valutazione Ambientale VAS del RU e della Variante. Il presente allegato all'art. 32.1 comma 2 delle NTA del RU contiene pertanto:

A) Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche alla scala urbanistica finalizzate da un lato al miglior inserimento paesaggistico delle nuove previsioni urbanistiche e dall'altro alla creazione attraverso la pianificazione urbanistica di nuove opportunità di percezione del paesaggio delle Colline di Siena in linea con quanto richiesto dal PIT/PPR

B) Indirizzi progettuali e Prescrizioni ambientali desunte dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di supporto al RU approvato e alla Variante al RU.

A) Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche

Il Capoluogo di Castelnuovo Berardenga, all'interno del cui territorio urbanizzato è collocata la Variante in oggetto, è inserito nell'Ambito di paesaggio 14 "Colline di Siena" del PIT/PPR. La Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito n.14 contiene 5 Obiettivi di qualità con le relative Direttive correlate di cui il 1 e il 2 interessano il Capoluogo e l'area oggetto di variante.

Di seguito vengono definiti *indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche* alla scala urbanistica desunti dagli *obiettivi di qualità* e dalle *direttive correlate* della scheda d'ambito 14. A supporto di questi vengono allegati 8 elaborati contenenti *valutazioni e verifiche di intervisibilità paesaggistica* e norme figurate sottoforma di *simulazioni progettuali* al fine di prefigurare la traduzione degli indirizzi e delle prescrizioni in *nuovi scenari di paesaggio*.

Indirizzi progettuali e Prescrizioni paesaggistiche (desunte dal PIT/PPR – Scheda d'Ambito 14 - Disciplina d'Uso – Obiettivo 1 e Obiettivo 2). Il primo numero si riferisce agli obiettivi di qualità e il secondo alle Direttive Correlate della Scheda d'Ambito14.

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi ineditati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di 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: *nello specifico gli interventi di trasformazione previsti dalla variante al RU devono tendere a ricompattare il margine dell'insediamento di Via dell'Aia riqualificandolo verso l'interno e verso l'esterno e nel contempo garantire il mantenimento dei varchi ineditati esistenti lungo l'asse Felsina/Centro Storico/Felsina al fine di salvaguardare le visuali dalla*

Villa fattoria di Felsina verso il Centro Storico e dal Centro Storico verso il complesso di Felsina e la campagna a nord ovest del Capoluogo verso Siena. La viabilità prevista come nuovo limite urbano a nord del capoluogo deve essere dotata di un percorso pedonale alberato tale da costituire una "passeggiata panoramica" di collegamento fra via Porcellotti e Piazzale della Citerna e collegata trasversalmente con il centro storico con quattro percorsi pedonali.: questi spazi devono divenire anche nuove occasioni pubbliche di percezione del paesaggio verso Siena e la campagna senese a nordovest.

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva : *nello specifico i nuovi insediamenti previsti dalla Variante in prossimità del Centro Storico a ridosso di Via dell'Aia, a seguito delle indicazioni della Conferenza paritetica , dovranno mantenere tipologie edilizie, materiali colori e altezze in linea con il tessuto edilizio storicizzato esistente, quand'anche progettati con forme architettoniche contemporanee. I manufatti impropri di recente realizzazione presenti nell'area di intervento dovranno essere rimossi e sostituiti con volumi con le caratteristiche di cui sopra.*

1.3 - salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia): *nello specifico l'intervento di trasformazione urbana previsto finalizzato alla riprogettazione /riqualificazione del margine urbano nord del capoluogo , attualmente sfrangiato e in stato di degrado urbano e agricolo, deve tendere a salvaguardare la struttura insediativa di impianto storico del capoluogo, attraverso l'inserimento di tessuti compatti in linea con il tessuto storicizzato esistente. In particolare dovrà essere completamente liberata da manufatti vecchi e nuovi la parte retrostante l'abside della chiesa che si affaccia su Piazza Marconi.*

1.4 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità: *nello specifico l'intervento di trasformazione urbana previsto, finalizzato alla riprogettazione /riqualificazione del margine urbano nord del capoluogo , attualmente sfrangiato e in stato di degrado urbano e agricolo, deve tendere a eliminare l'attuale situazione di degrado che altera anche paesaggisticamente oltre che urbanisticamente l'integrità morfologica e percettiva del centro storico, introducendo altresì interventi di riqualificazione urbana del margine nord paesaggisticamente e urbanisticamente più coerenti con la morfologia del centro storico e dai quali sia possibile migliorare le visuali panoramiche verso Felsina e verso la campagna senese a nordovest e da Felsina verso il Centro storico in un rapporto di reciproca intervisibilità.*

1.5 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale: *nello specifico l'intervento di trasformazione deve tendere a migliorare la relazione fra la Villa Fattoria di Felsina e l'intorno territoriale costituito dal*

centro storico di Castelnuovo Berardenga e dalle aree oggetto di trasformazione attraverso la creazione di nuovi spazi pubblici ed edifici di elevata qualità architettonica.

1.6 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti: ***nello specifico la nuova viabilità prevista a margine del nuovo insediamento deve rappresentare il nuovo limite urbano a nord del capoluogo; essa deve seguire il più possibile l'andamento orografico del terreno e gli eventuali rimodellamenti necessari compreso scarpate dovranno essere realizzati privilegiando interventi di ingegneria naturalistica effettuati con ecotipi locali . Lungo la nuova viabilità lato esterno deve essere prevista una barriera verde; altri spazi a verde dovranno caratterizzare il nuovo parcheggio al di sotto del Parco adiacente alla Villa Chigi Saracini e gli spazi privati delle abitazioni; si dovranno utilizzare specie vegetali di tipo autoctono e tali da superare l'attuale situazione di incoltura presente nell'area , migliorando la connettività ecologica fra gli spazi urbani e le aree agricole: l'obbiettivo deve essere quello di trasformare l'attuale situazione di degrado del margine urbano in un limite urbano compatto sia dal punto di vista urbanistico che vegetazionale e tale da definire in maniera certa e ordinata il rapporto del territorio urbanizzato con la campagna.***

1.7 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio: ***con la creazione di un limite urbano ben definito a nord del capoluogo oltre alla riqualificazione urbana all'interno del territorio urbanizzato definito dalla nuova viabilità con la eliminazione degli elementi di incolto attualmente presenti, gli interventi di trasformazione previsti devono favorire la ricostituzione di un ordinato paesaggio agrario a nord dell'insediamento , coerente con quello presente più a valle.***

1.8 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità: ***nello specifico gli interventi di trasformazione devono mantenere i profili altimetrici dei terreni limitando i rimodellamenti allo stretto necessario ed in ogni caso ricostituendo, a conclusione degli interventi, un profilo fra ambito urbano e agricolo coerente con il paesaggio circostante, compreso la ricostituzione di un reticolo idraulico minore necessario per la tenuta delle scarpate.***

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione: ***nello specifico gli interventi di trasformazione/nuova edificazione devono essere coerenti con il contesto paesaggistico, costituito dal paesaggio urbano del centro storico e dal paesaggio agricolo periurbano esterno al centro storico; nel rispetto del paesaggio urbano del centro si devono utilizzare planivolumetrie , materiali e cromie coerenti con i caratteri del centro storico , pur senza ricreare falsi storici: il nuovo tessuto edilizio prefigurato dalla variante al RU , può avere caratteri di contemporaneità caratterizzandosi i come una cortina edilizia compatta , seppur scandita da distacchi di limitata ampiezza fra uno o più corpi di fabbrica in modo da salvaguardare la continuità con il tessuto storicizzato del centro storico, che si caratterizza per compattezza planivolumetrica. I nuovi fabbricati***

devono essere trattati all'esterno con materiali tradizionali, pietra chiara, cotto, intonaco civile grana grossa, tinteggiature nei colori delle terre, pluviali in rame, infissi in legno a vista o in metallo in colore scuro o corten.

1.10 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica: *nello specifico l'attuale situazione al margine di Via dell'Aia risulta dal punto di vista ecologico e paesaggistico molto disordinata; gli interventi di trasformazione/riprogettazione del margine devono ri/constituire elementi di connettività ecologica con la campagna a nord-ovest attraverso una barriera verde lungo la nuova viabilità ed altre componenti vegetazionali negli spazi pubblici e privati all'interno del nuovo comparto urbano.*

1.11 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi: *omissis.*

1.12 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito: *nello specifico gli interventi di trasformazione devono creare un percorso pedonale sul margine nord della nuova viabilità connesso con Via Porcellotti ad est, con Piazza della Citerna ad ovest, con Piazza Marconi a sud e con i percorsi di campagna esistenti a nord. La nuova viabilità e soprattutto i nuovi percorsi pedonali devono essere l'occasione per migliorare la rete della mobilità dolce per la fruizione del paesaggio delle colline senesi a nord-ovest e della Villa Fattoria di Felsina a nord.*

2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali:

- predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento: *nello specifico gli interventi di trasformazione con la riprogettazione/riqualificazione del margine urbano a nord del capoluogo, attualmente sfrangiato e disorganico, devono prevedere la demolizione dei manufatti presenti incoerenti e dissonanti con il contesto storicizzato del centro e la ricostituzione di un tessuto edilizio compatto morfologicamente più organico e coerente con il contesto storicizzato.*

- salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa: *nello specifico gli interventi di trasformazione devono salvaguardare la intervisibilità percettiva sull'asse Felsian/Centro Storico/Felsina e al tempo stesso creare nuove opportunità di percezione del paesaggio verso Felsina e verso le colline di senesi dagli spazi pubblici previsti lungo il nuovo limite urbano dell'insediamento e all'interno di esso.*

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia

storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie: *omissis*.

2.3 - Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come “banditelle” per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell’ambito: *omissis*.

2.4 - tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d’Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto: *omissis*.

2.5 - nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso: *omissis*.

2.6 - tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti: *omissis*.

Prescrizioni ambientali (desunte dal Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al RU e tenuto conto dei Contributi pervenuti dagli Enti interpellati):

- **Suolo**: per quanto concerne la risorsa suolo dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all’art. 22 delle NTA, relativamente alla fattibilità idraulica, geologica, idrogeologica e sismica locale, come aggiornata con le indagini di supporto alla variante al RU. Ai fini della tutela della risorsa idrica dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al Dlgs 152/2006 art. 94
- **Acque superficiali**: gli interventi di trasformazione devono garantire un buon livello di permeabilità delle aree scoperte sia pubbliche che private e dovrà essere ricostituito un efficiente reticolo idraulico minore all’esterno del comparto su cui far defluire i collettori acque bianche interni al comparto di trasformazione.
- **Acquedotto**: l’intervento di trasformazione soggetto a Piano Attuativo Convenzionato dovrà garantire, a carico degli operatori privati, la realizzazione delle reti dei sottoservizi interni al comparto ed il collegamento alle reti esistenti pubbliche esterne al comparto di trasformazione.
- **Smaltimento liquami**: l’intervento di trasformazione soggetto a Piano Attuativo Convenzionato dovrà garantire la realizzazione dei collettori fognari, per acque bianche e nere, ed il collegamento alle reti e al depuratore pubblico secondo quanto previsto dall’Ente gestore del servizio. Prima dell’immissione degli scarichi in fognatura i singoli alloggi dovranno dotarsi di sistemi di pre-trattamento all’interno delle resedi private, come previsti dalle vigenti norme. Per quanto riguarda le acque bianche queste dovranno essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione del verde pubblico e privato attraverso la realizzazione di cisterne interrate per il deposito delle stesse
- **Inquinamento atmosferico**: dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di legge così come previste dall’art. 20.2 delle NTA per ridurre al minimo le emissioni in atmosfera.
- **Fabbisogno energetico**: oltre a quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti devono essere adottate soluzioni costruttive tese al risparmio energetico compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili per uso domestico, nel rispetto del contesto paesaggistico storicizzato alcontorno..

- **Inquinamento acustico:** *devono essere adottate soluzioni costruttive atte a mitigare l'impatto acustico esterno sulle nuove costruzioni già contenuto nelle vigenti norme in materia di cui all'art. 20.2 delle NTA del RU. Nella formazione del Piano Attuativo deve essere effettuata apposita valutazione di previsione di impatto acustico ambientale secondo le vigenti normative.*
- **Produzione e smaltimento rifiuti:** *devono essere adottate misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani anche attraverso la creazione di piccoli spazi ecologici a piè dell'edificio protetti e funzionali.*
- **Accessibilità e parcheggi per la sosta, qualità urbana:** *dovrà essere rispettato il disegno urbano prefigurato dal RU sia per ciò che riguarda l'infrastrutturazione carrabile che per l'ubicazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico. Il comparto dovrà essere dotato di percorsi pedonali sicuri e piste ciclabili dotate di idonea illuminazione e arredo urbano. I parcheggi pubblici dovranno essere dotati di idonea piantumazione di tipo autoctono. Ogni alloggio privato dovrà essere dotato di parcheggi privati nella misura stabilita dall'art. 17 delle NTA. Al di sotto della piazza alberata, sotto Villa Chigi Saracini, potranno essere recuperati box seminterrati a servizio dei residenti del centro storico.*
- **Misure preventive di cantiere:** *durante l'attività di cantiere devono essere adottati tutti gli accorgimenti strutturali, tecnologici ed organizzativi finalizzati ad impedire o ridurre a livelli accettabili eventuali molestie e/o inconvenienti per l'igiene del centro abitato circostante.*

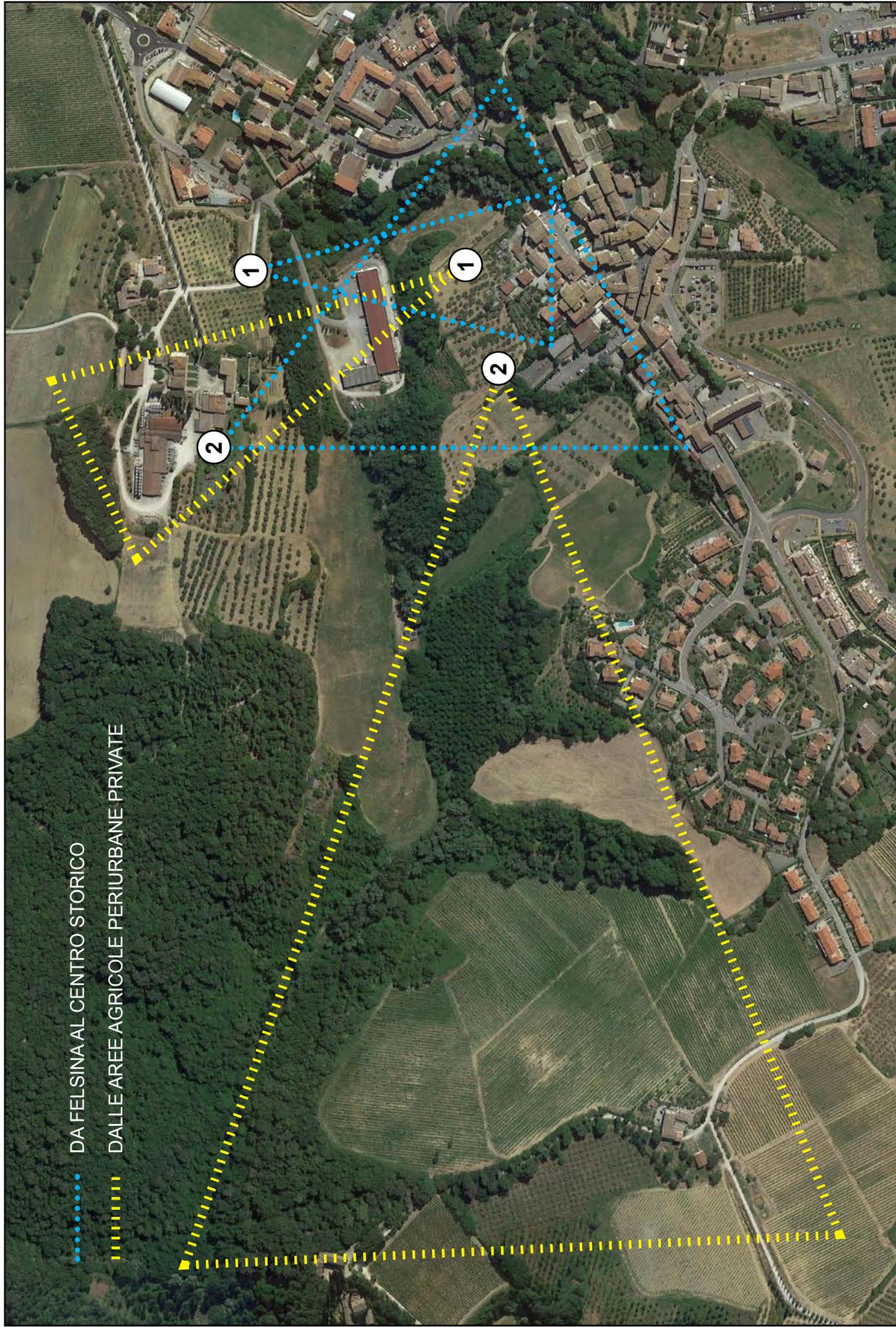
NELL'ALLEGATO A VENGONO INDIVIDUATI I **CONI DI VISUALE** DALLA FATTORIA DI FELSINA VERSO IL **CENTRO STORICO** (BLU) E DALLE AREE AGRICOLE PERIURBANE A NORD DI VIA DELL'AIA VERSO FELSINA E **VERSO LA CAMPAGNA SENESE** A NORD OVEST (GIALLO).

NELLA FOTO 1 SI PERCEPISCE IL CARATTERE COMPATTO DEL CENTRO STORICO E AL TEMPO STESSO SI INTRAVERDE LO SFRANGIAMENTO URBANO A NORD DELLO STESSO.

NELLA FOTO 2 LO SFRANGIAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO DI MARGINE RISULTA PIÙ EVIDENTE .NELLE STESSE FOTO, IN PARTICOLARE NELLA 1 RISULTA EVIDENTE IL PARZIALE OCCULTAMENTO DELL'ABSIDE DELLA CHIESA CON MANUFATTI ESISTENTI : CON GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE **LA PARTE RETROSTANTE LA CHIESA** DOVRÀ ESSERE COMPLETAMENTE LIBERATA DA MANUFATTI AFFINCHÉ DA FELSINA L'EDIFICIO STORICIZZATO DELLA CHIESA POSSA ESSERE PERCEPITO NELLA SUA INTERESSA.

AL TEMPO STESSO DOVRANNO ESSERE **DEMOLITI TUTTI I MANUFATTI** ESISTENTI IN STATO DI PRECARIETÀ E DISSONANTI CON IL CONTESTO STORICIZZATO PER FAR POSTO AD UN NUOVO TESSUTO EDILIZIO COMPATTO E COERENTE CON IL CENTRO STORICO.

ATTUALMENTE GLI ELEMENTI DI PERCEZIONE DEL PAESAGGIO DA FELSINA **VERSO IL CENTRO STORICO** SONO APPREZZABILI DALLA STRADA PRIVATA DI ACCESSO ALLA VILLA FATTORIA E DALL'INTERNO DELLA STESSA, MENTRE QUELLI **DAL CENTRO STORICO VERSO FELSINA** SONO APPREZZABILI DAL PARCO ADIACENTE A PIAZZA MARCONI, DAL PARCHEGGIO DI PIAZZA DELLA CITERNA E DALLE AREE ED EDIFICI PRIVATI DI VIA DELL'AIA, **MENTRE QUELLI DAL CENTRO STORICO VERSO LA CAMPAGNA SENESE** SONO APPREZZABILI SOLO DALLE AREE ED EDIFICI PRIVATI DI VIA DELL'AIA DA PIAZZA DELLA CITERNA : CON IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE/RICOSTITUZIONE DEL MARGINE URBANO NORD CON LA CREAZIONE DI UNA NUOVA VIABILITÀ DI CONTORNO DOTATA DI PERCORSO PEDONALE VERDE LA PERCEZIONE VERSO FELSINA E VERSO LA CAMPAGNA SENESE SARÀ CONTINUA E PUBBLICA SU TUTTO IL MARGINE NORD DEL CAPOLUOGO



ALL. A - CONI DI VISUALE STATO DEI LUOGHI ATTUALE



ALL. B - VISUALI PAESAGGISTICHE ATTUALI DA FELSINA VERSO IL CENTRO STORICO



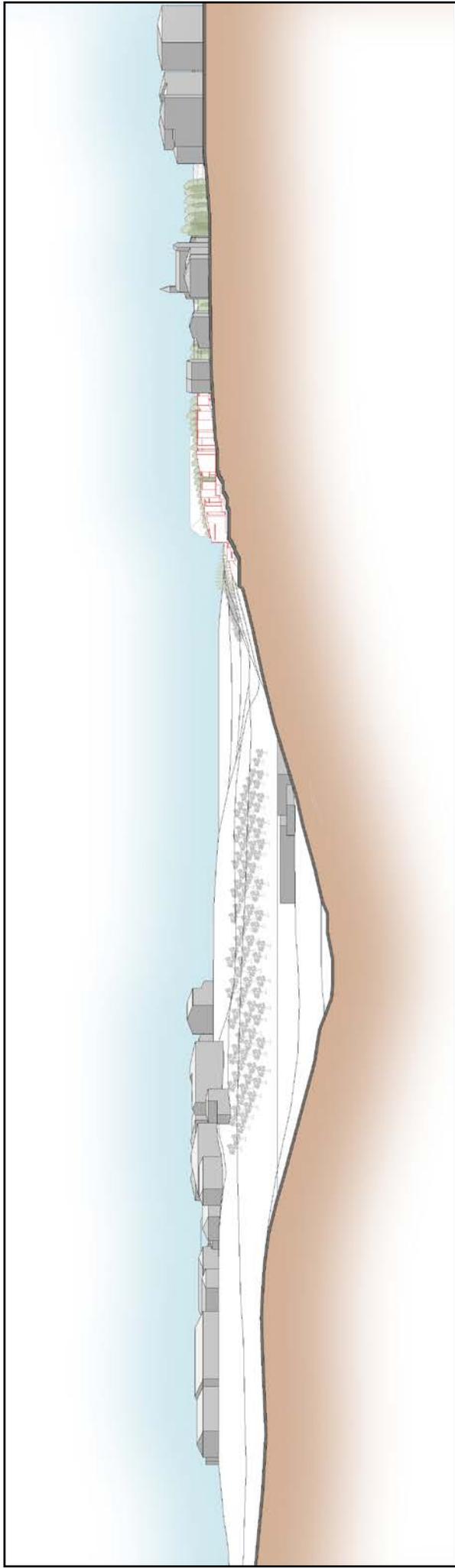
ALL. C - VISUALI PAESAGGISTICHE ATTUALI DAL CENTRO STORICO E DALLE AREE AGRICOLE PERIURBANE PRIVATE A NORD

L' **ELABORATO D** CONTIENE UNA IPOTESI DI **SVILUPPO DEL DISEGNO URBANO** DELLE PREVISIONI DI RU AD UNA SCALA DI MAGGIORE DETTAGLIO. NELLA STESSA PLANIMETRIA SONO INDIVIDUATE **DUE SEZIONI AMBIENTALI**, UNA PASSANTE NELLA PARTE DOVE E' PREVISTO IL PARCHEGGIO PUBBLICO AD EST E L'ALTRA PASSANTE ATTRAVERSO IL NUOVO EDIFICATO A CONCLUSIONE DI VIA DELL'AIA AD OVEST. IL **PARCHEGGIO PUBBLICO** E' POSTO A GRADONI SU DUE LIVELLI SEGUENDO L'ANDAMENTO ALTIMETRICO DEL TERRENO E DA ESSO CON PERCORSO PEDONALE SI ACCEDA A PIAZZA MARCONI: IL PARCHEGGIO DOVRÀ ESSERE MOLTO MIMETIZZATO CON FASCE DI VERDE IN CONTINUITÀ CON IL PARCO ESISTENTE. SOTTO LA PIAZZA. LA FISIONOMIA DEL PARCHEGGIO DEVE LASCIARE COMPLETAMENTE LIBERO L'ASSE PERCETTIVO FELSINA/CENTROSTORICO-VILLA CHIGI/FELSINA. LA **SEZIONE OVEST** INTENDE EVIDENZIARE L'OBBIETTIVO DI CREARE UN NUOVO TESSUTO EDILIZIO COMPATTO IN LINEA CON LA COMPATTEZZA DEL TESSUTO SORICIZZATO E RISPETTOSO DELLE ALTEZZE DELLO STESSO. NELLE STESSSE SEZIONI SI INTENDE EVIDENZIARE L'OBBIETTIVO CONTENUTO NELLA VARIANTE AL RU DI **LIBERARE COMPLETAMENTE LA PARTE A VALLE** DELLA NUOVA VIABILITÀ RIDEFINENDOLA COME TERRITORIO RURALE AD ECCEZIONE DELLA ESISTENTE ZONA ARTIGIANALE.

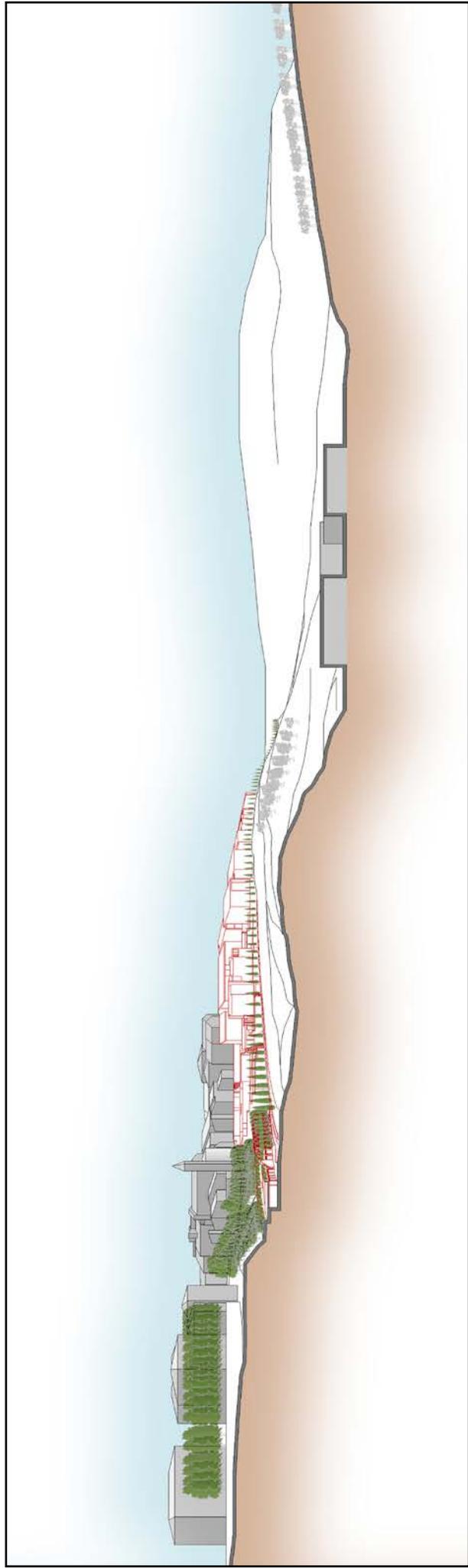
RETE DEI PERCORSI PEDONALI



ALL. D - SVILUPPO PLANIMETRICO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - INDIVIDUAZIONE SEZIONI AMBIENTALI



SEZIONE 1-1



SEZIONE 2-2

NELL'ALLEGATO F VENGONO INDIVIDUATI I **CONI DI VISUALE DOPO LE TRASFORMAZIONI** DALLA FATTORIA DI FELSINA **VERSO IL CENTRO STORICO** (BLU) E DALLA NUOVA VIABILITÀ SUL MARGINE URBANO **NORD VERSO FELSINA E VERSO LA CAMPAGNA SENESE A NORD** (ROSSO).

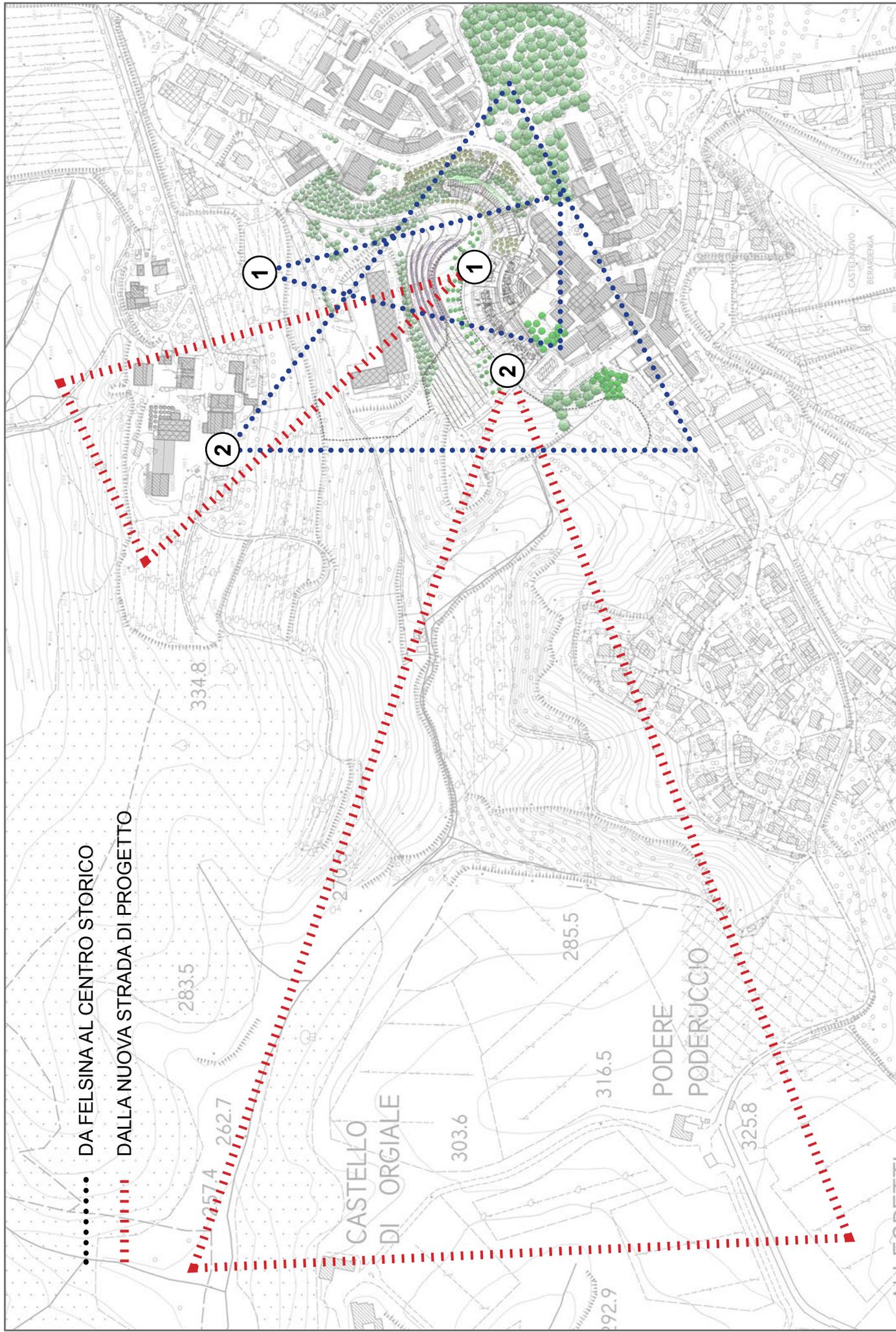
NELLA **SIMULAZIONE GRAFICA 1**, CORRISPONDENDE ALLA FOTO 1 VISTA DALLA STRADA DI ACCESSO A FELSINA SI PREFIGURA IL NUOVO LIMITE URBANO DEFINITO DALLA NUOVA VIABILITÀ CORREDATA DI BARRIERA VERDE CON PIANTE DI ALTO FUSTO E LA COMPATTEZZA DEI NUOVI INSEDIAMENTI A RIDOSSO DI VIA DELL'AIA NEL RISPETTO DELLA COMPATTEZZA DEL TESSUTO STORICIZZATO: RISULTA EVIDENTE L'ELIMINAZIONE DI QUALUNQUE VOLUME SUL RETRO DELLA CHIESA A CUI SI ACCEDE DA PIAZZA MARCONI.

NELLA **SIMULAZIONE GRAFICA 2** CORRISPONDENTE ALLA FOTO 2 VISTA DALL' INTERNO DI FELSINA SI PREFIGURA L'INSIEME DEL NUOVO INSEDIAMENTO, LA VIABILITÀ AL CONTORNO CHE COSTITUISCE IL NUOVO LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO A NORD E IL NUOVO PARCHEGGIO GRADONATO SOTTO VILLA CHIGI.

NELLA **SIMULAZIONE FOTOGRAFICA 3** CORRISPONDENTE ALLA FOTO 3 SI INTENDE EVIDENZIARE L'AMPLIAMENTO DELLA PERCEZIONE CHE VERSO FELSINA SI POTRÀ AVERE DALLA NUOVA VIABILITÀ E SOPRATTUTTO DAL PERCORSO PEDONALE PREVISTO SUL LATO ESTERNO DI ESSA.

NELLA **SIMULAZIONE FOTOGRAFICA 4** CORRISPONDENTE ALLA FOTO 4 SI INTENDE EVIDENZIARE LA CREAZIONE DI UN NUOVO SCENARIO DI PAESAGGIO APERTO AL PUBBLICO DALLA NUOVA VIABILITÀ NORD PREVISTA DALLA VARIANTE.

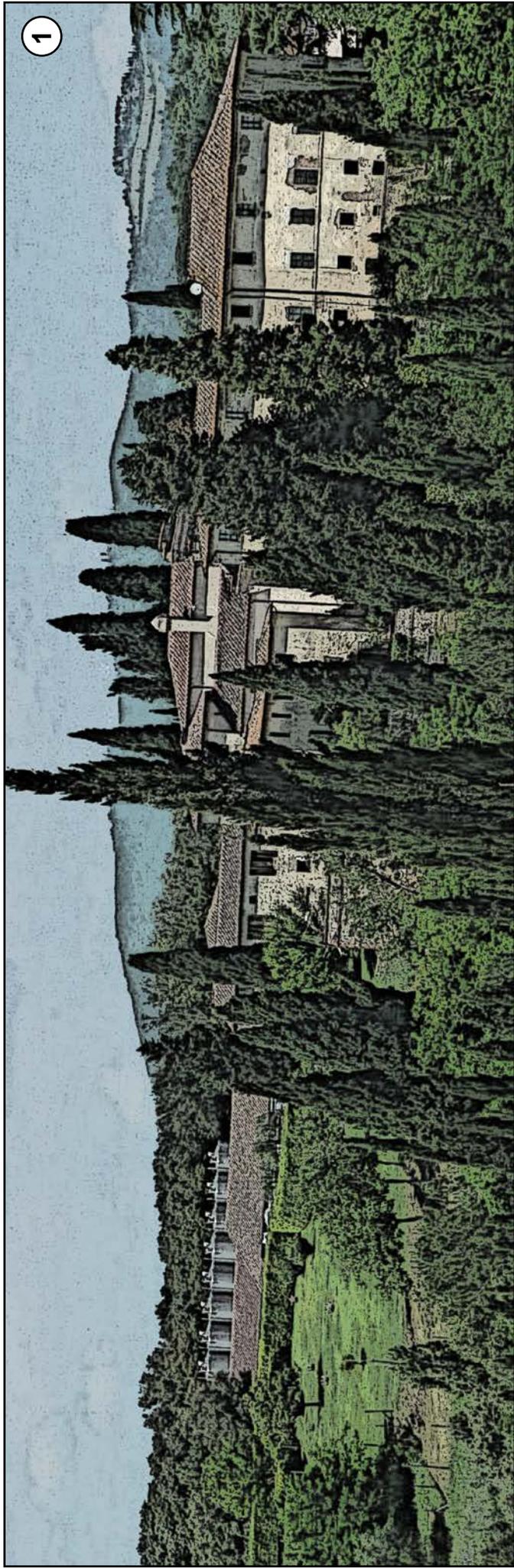
IN CONCLUSIONE CON GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE UBICATI SECONDO LE INDICAZIONI DELLA COMMISSIONE PARITETICA REGIONALE SI INTENDE PERSEGUIRE UN **DUPLICE RISULTATO**: DA UN LATO **RIPROGETTARE IL MARGINE URBANO** A NORD DEL CAPOLUOGO RIMASTO INCOMPIUTO RISPETTO A PRECEDENTI PIANIFICAZIONI IN MODO DA RENDERLO URBANISTICAMENTE PIÙ FUNZIONALE E PAESAGGISTICAMENTE PIÙ COERENTE CON IL TESSUTO STORICIZZATO DEL CENTRO STORICO MIGLIORANDO LA PERCEZIONE DI ESSO DALL'ESTERNO, E DALL'ALTRO **CREARE NUOVI SCENARI DI PERCEZIONE PAESAGGISTICA PUBBLICA** DAL CENTRO STORICO VERSO FELSINA E VERSO LA CAMPAGNA SENESE IN LINEA CON LA FILOSOFIA DEL PIT/PPR CHE HA RIPRESO I TEMI AFFERMATI DALLA COMMISSIONE EUROPEA DEL PAESAGGIO.



ALL. F - CONI DI VISUALE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA



ALL. G - SIMULAZIONI PROGETTUALI DEL NUOVO PAESAGGIO URBANO DA FELSINA VERSO IL CAPOLUOGO



ALL. H - SCORCI DI PAESAGGIO FRUIBILI DOPO LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE