

# COMUNE DI SIENA

## PIANO ATTUATIVO PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE "PA11.02 COSTAFABBRI"

Proponenti:

Sig. Battista Giuseppe

Sig. Battista Raffaele

Sig.ra Battista Roberta

Sig. Dal Pra Edoardo

Sig. Dal Pra Pietro - legale rappresentante pro tempore de "La Pera S.a.s. di Maria Dal Pra & C."

Sig. Guerrini Luciano

Sig.ra Musmanno Rosa Anna

Progettista:

Arch. Adriano Tortorelli

Casato di Sotto, 45 SIENA

Collaboratori:

Sig. Cesare Nacci

Dr.ssa Giulia Paradisi

Sig. Francesco Roveti

Scala:

Oggetto:

Tav.

STATO DI PROGETTO  
RELAZIONE PAESAGGISTICA

20/06/2024



**COMUNE DI SIENA**  
**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**OGGETTO:** Richiesta Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione di un complesso di residenze a schiera e sistemazione dell'area sita ai margini del tessuto urbano denominato Costafabri, in prossimità della rotatoria da cui diparte strada degli Agostoli, sita nel Comune di Siena.

**COMMITTENTE:**



Siena, 12.06.2024

**1. RICHIEDENTE:**

persona fisica  società  impresa  ente

**TECNICO INCARICATO:** ARCH. ADRIANO TORTORELLI – studio in Via Casato Di Sotto n. 45, 53100  
Siena.

**2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:** La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica riguarda la trasformazione di un'area allo stato attuale ad uso agricolo, per la realizzazione di quattro unità abitative tipo schiera. L'area è individuata dal Piano Operativo vigente come "Area soggetta a piano attuativo" e normata dalla Scheda Progetto PA11.02 che descrive le caratteristiche e le finalità dell'intervento di trasformazione urbanistica previsto all'interno dell'area.

**3. OPERA CORRELATA A:**

edificio  area di pertinenza o intorno dell'edificio  lotto di terreno  
 strade, corsi d'acqua  territorio aperto

**4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:**

temporaneo o stagionale  permanente

**5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza):**

residenziale  ricettiva/turistica  industriale/artigianale  
 agricola/funzioni connesse  commerciale  direzionale  
 altro.....

**5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno):**

urbano  agricolo  boscato  naturale  non coltivato  altro parco  
piscine

**6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:**

- centro storico                       area urbana                       area periurbana                       territorio agricolo  
 insediamento sparso                       insediamento agricolo                       area naturale

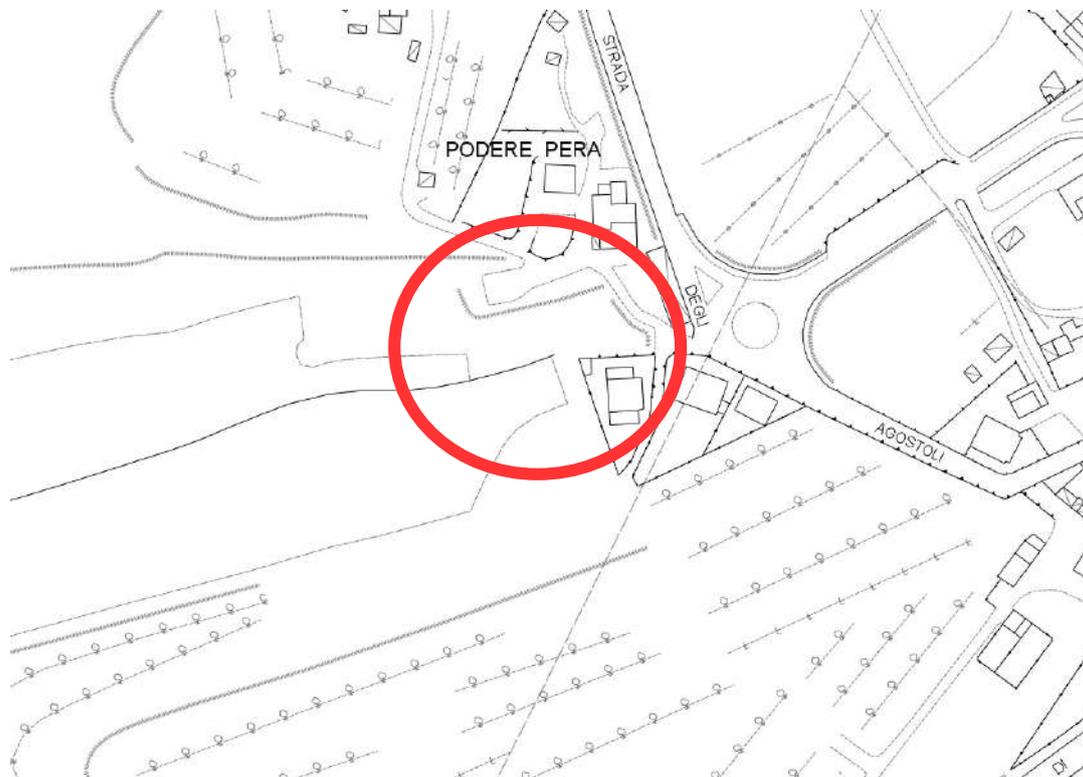
**7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:**

- pianura                       versante                       crinale (collinare/montano)  
 piana valliva (montana/collinare)                       altopiano/ promontorio  
 costa (bassa/alta)                       altro.....

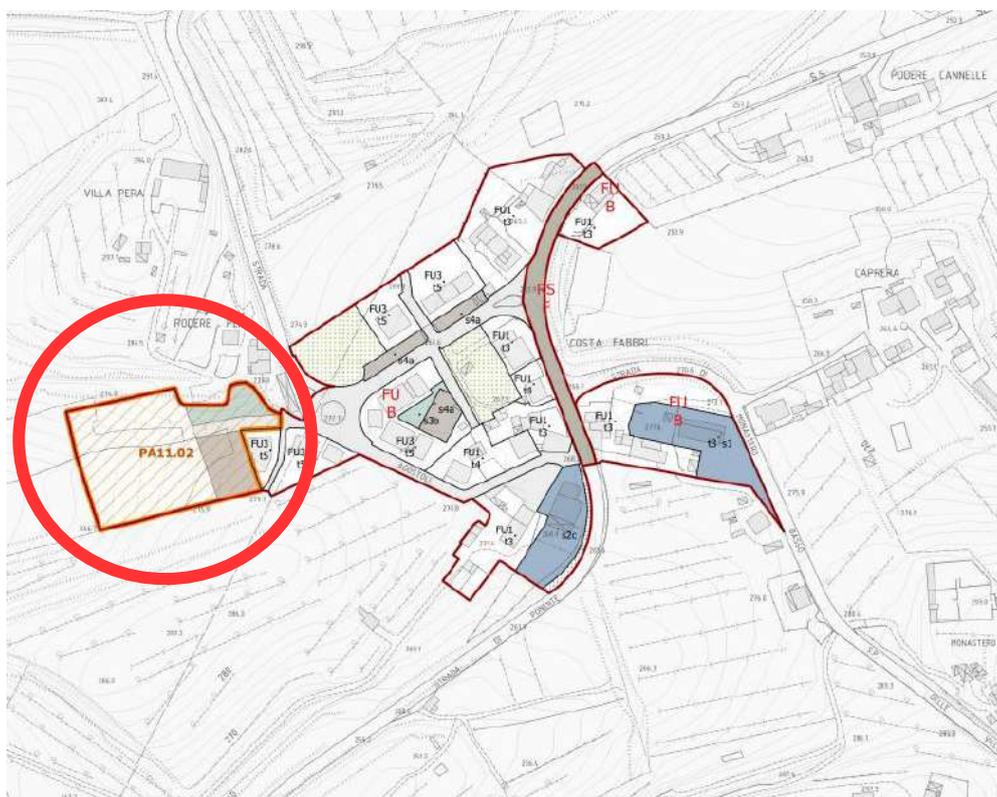
**8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:** Inquadramento cartografico - Livelli di tutela



*Foto Aerea con individuazione dell'area interessata*



*Estratto dalla Carta Tecnica Regionale, con individuazione dell'area*



*Estratto PO con individuazione di Scheda Progetto PA11.02*

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU)
Zone territoriali omogenee	B
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e Parchi	Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi (PA11.02)

## Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU)

- [Art. 59 Aspetti generali dei tessuti](#)
- [Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato](#)
- [Art. 81 Discipline generali dei Filamenti Urbani \(FU\)](#)

## Zone territoriali omogenee

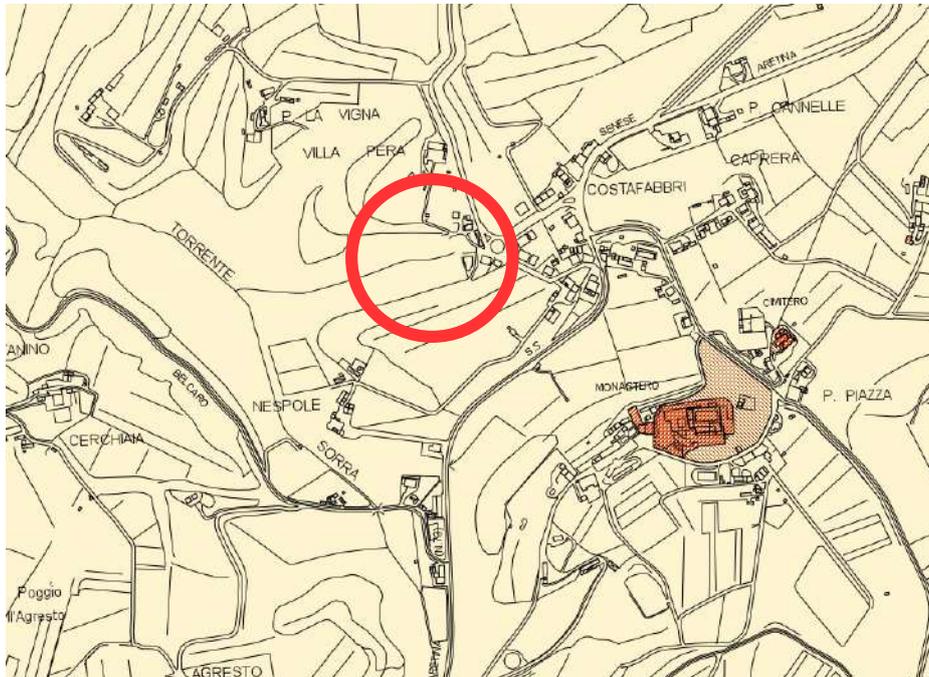
- [Art. 3 Zone territoriali omogenee](#)

## B

## Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e Parchi

## Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi (PA11.02)

- [Art. 119 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.](#)
- [Art. 120 Disposizioni per la qualità insediativa e la tutela ambientale nei progetti](#)
- [Art. 121 Condizioni alle trasformazioni](#)
- [Art. 122 Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti](#)
- [Art. 174 Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi \(PA11.02\)](#)



*Estratto tavola dei vincoli paesaggistici e monumentali*

## D.LGS.42 ANNO 2004

### Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

#### Ente competente:

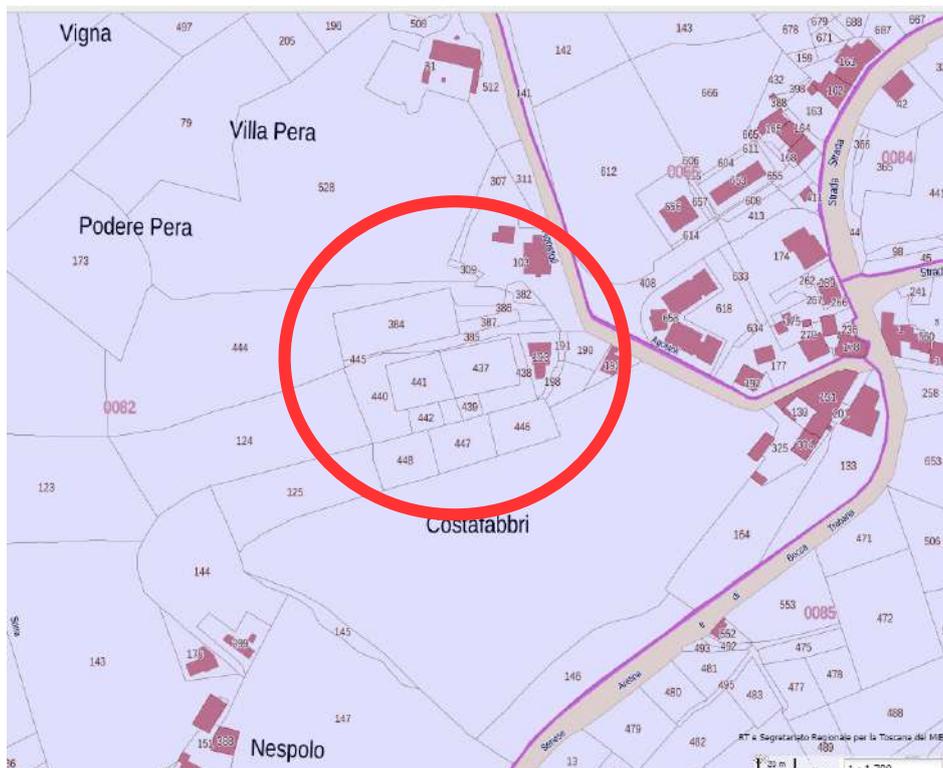
Ministero dei beni Culturali e Ambientali

#### L'area è stata vincolata con:

- [Decreto Ministeriale del 14-05-1956](#) (G.U. 26-05-1956, n. 129)

#### Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

- [Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, adottato con D.C.R. del 2 luglio 2014, n.58](#)



*Estratto della Regione Toscana - Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico con individuazione dell'area oggetto di richiesta di autorizzazione*



*VINCOLO IDROGEOLOGICO: Nessun Vincolo idrogeologico presente nell'area interessata*

**9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:** Si veda allegato

**10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):**

## **11. DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:**

L'area oggetto dell'intervento è situata in località Costafabbri, in aderenza ad un edificato recente in prossimità della rotatoria da cui diparte strada degli Agostoli e quindi in una di quelle zone del territorio che accompagnano al raggiungimento della città o l'uscita dalla stessa fino a giungere al territorio aperto.

## **12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:**

Il progetto intende procedere verso la realizzazione di un complesso di residenze a schiera globalmente percepibile come struttura unitaria e riconoscibile nel contesto abitativo dell'intorno. Dai punti di vista accessibili si avrà la percezione di un aggregato unico e identificabile con gli altri complessi dell'area. La vista zenitale mostrerà il gruppo delineato e definito, ben integrato, rispettoso del carattere di naturalità e ruralità del contesto. L'impatto generale è minimo poiché si integrerà perfettamente nel paesaggio, per forme e colori; concentrando il corpo edilizio nella parte ovest del lotto, adattandolo alla morfologia del terreno così da rendere minimi i movimenti di terra, così da renderlo coerente con il paesaggio agrario aperto verso cui si apre e minimizzando l'impatto visivo.

La trasformazione dell'area prevede la realizzazione di una strada carrabile da cedere all'Amministrazione, necessaria per l'accesso alla nuova area residenziale che si innesterà nella rotatoria esistente in strada degli Agostoli. Il lato Nord della carreggiata confinerà con l'area verde alberata mentre a Sud saranno realizzati i parcheggi da cedere al Comune di Siena ed i parcheggi privati stanziali previsti.

Il nuovo accesso carrabile sarà opportunamente segnalato nei pressi della rotatoria; nell'area del presente Piano sarà a doppio senso di marcia con diramazioni che porteranno alla realizzazione della viabilità a senso obbligato corrispondente alla porzione di accesso ai parcheggi. La strada avrà carreggiata di m.6,00, riducendosi a m.3,30 nei tratti a senso unico e comunque dotata di adeguata segnaletica orizzontale e verticale. La finitura sarà ad asfalto colorato per la carreggiata, i passaggi pedonali su marciapiede saranno rifiniti con pavimentazione sempre ad asfalto colorato e cordoni di perimetro prefabbricati in cemento vibrato, con colorazione a basso impatto ambientale. La scelta dell'asfalto colorato è indirizzata per ridurre al minimo l'impatto visivo e rendere la carreggiata il più vicino possibile per cromatismi alle strade di campagna.

Il materiale utilizzato sarà tipo Sacatransparent o equivalente e nasce dall'esigenza di risolvere le problematiche di impatto ambientale e paesaggistico a cui sono sottoposte le pavimentazioni stradali in zone particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico. In questo caso si opterà per la colorazione denominata "Terre Toscane", con la quale sono state realizzate nel comune di

Siena le pavimentazioni del parcheggio di Fontebranda e della Fortezza Medicea.

I posti auto pubblici saranno 8 e saranno pavimentati con masselli permeabili tipo green-paver ed adeguatamente ombreggiati posizionando delle alberature nella porzione centrale (tipo olivo oppure tiglio) .

L'area privata destinata alla sosta stanziale sarà pavimentata in brecciato per essere sempre coerenti al contesto rurale, anch'essa opportunamente schermata e ombreggiata da aiuole e alberature.

Al fine di evitare inquinamento luminoso e di non alterare il paesaggio notturno, l'illuminazione esterna sarà garantita da una illuminazione totalmente schermata di tipo cut-off. Questi apparecchi di illuminazione, una volta installati, non emettono luce sopra un piano orizzontale passante per il centro della lampada, così da ridurre la dispersione luminosa e impedire che luce non necessaria venga emessa nel cielo o nelle aree circostanti.

La progettazione delle aree verdi e di mitigazione contribuisce a creare un adeguato inserimento ambientale, mitigando l'impatto dell'intervento e creando un filtro verso le aree agricole.

All'interno dell'area a parcheggio e lungo il percorso pedonale pubblico è prevista la piantumazione di alberature autoctone in modo da creare schermatura e ombreggiatura.

In particolare si prevede l'utilizzo di una vegetazione autoctona, con caratteristiche del contesto rurale in cui ci si trova a progettare, prediligendo la biodiversità.

### **13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:**

L'intervento non altera in maniera significativa la percezione visiva dell'area da nessun cono visivo, poiché si tratta di un complesso di abitazioni a schiera che per cromatismi e materiali richiama quelli già presenti nel contesto periurbano dell'intorno.

### **14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:**

L'intervento avrà gli stessi materiali e cromatismi del contesto agricolo con il quale si trova a dialogare, quindi la parte pubblica asfaltata sarà di asfalto colorato chiaro, gli stalli pubblici in green pav e schermate da alberature autoctone, i parcheggi privati stanziali in brecciato. Il complesso a schiera sarà intonacato con lo stesso cromatismo terra di Siena che troviamo nelle abitazioni esistenti, tetto in lamiera con colore che rimanda alla tegola. Nel complesso l'opera sarà così mitigata e inserita nel contesto.

**15. VERIFICA DI FATTIBILITA' DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA DISCIPLINA D'USO DEL VINCOLO DI CUI AL d.m. 14/05/1965 g.u. 129 del 1956 (Allegato 3B – Sezione 4 del PIT-PPR)**

**3.c.2.** *Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
- *mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- *non costituiscano previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;*
- *riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.*

Risposta alla prescrizione:

I caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale sono rispettati in quanto non presenti nell'area di intervento;

Si manterranno i con i bersagli visivi esistenti poiché il fabbricato sarà di altezza ridotta e sarà realizzato sul lato più a ovest dell'area;

Non ci saranno effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio poiché si utilizzeranno materiali che ne mitigheranno la sensazione;

Si mantiene inalterato l'accesso ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

Sarà garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva, lasciando aree pubbliche a verde attrezzato;

La nuova edificazione dialogherà con l'intorno proprio perché la tipologia edilizia caratterizzante dell'area è la classica tipologia di casa a schiera costruita su due piani fuori terra, con copertura coppi e tegole a falde inclinate, rivestimento in mattoni faccia vista o intonaco, verde privato di pertinenza esclusiva dell'alloggio, parcheggi a raso a bordo strada;

Si garantisce la riqualifica delle aree rurali limitrofe all'area dell'intervento, garantendo la

connessione delle aree verdi interne.

**3.c.7.** *Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:*

- *non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.*
  - *siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;*
  - *sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;*
  - *per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;*
  - *la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;*
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Risposta alla prescrizione:

L'intervento oltre a non interessare percorsi della viabilità storica, rispetta comunque i requisiti richiesti. Non altera o compromette l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale evitando modifiche degli andamenti altimetrici, poiché la strada di accesso al nuovo lotto, seguirà l'andamento attuale del terreno.

Nella zona di interesse non sono presenti opere d'arte o manufatti di corredo di valore storico-tradizionale.

Non sono presenti dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.

Per la viabilità non asfaltata, dovendo inserire nuove pavimentazioni stradali, saranno utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto come già descritto al punto 14 della relazione "mitigazione dell'impatto dell'intervento".

Non saranno compromessi i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e l'intero intervento non comporterà un significativo aumento della superficie impermeabile, utilizzandola

esclusivamente nella zona di accesso alla nuova area.

**4.c.1.** *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

Risposta alla prescrizione:

l'inserimento dell'intervento non interferirà negativamente con le visuali panoramiche, poiché non le limiterà o occluderà in quanto il manufatto sarà tutto su un unico lato più ad ovest dell'area e il naturale acclive dell'area farà sì che, entrando dalla Strada degli Agostoli, questo risulterà mediamente nascosto e sarà possibile godere sempre della vista a valle.

**4.c.2.** *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Risposta alla prescrizione:

l'inserimento dell'intervento non interferirà negativamente con le visuali panoramiche, poiché verrà creata soltanto una strada di accesso all'area con solo cartellonistica essenziale che sarà mitigata e armonizzata nel contesto paesaggistico con materiale apposito.

**4.c.4.** *Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica, caratterizzata da basso inquinamento luminoso.*

Risposta alla prescrizione:

Verranno utilizzate delle installazioni luminose di tipo cut-off così che il paesaggio notturno non sarà alterato dall'intervento.

Per maggiori chiarimenti si allegano i foto-inserimenti:



*Vista 1*



*Vista 2*



*Vista 3*



*Vista 4*



*Vista 5*