

COMUNE DI MONTALCINO
Provincia di Siena

EL. 01 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE - Integrazioni documentali e chiarimenti (rif. prot. Comune di Montalcino n.15175 del 17/10/2016)

PROPONENTE:

CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL socio unico
sede legale: Firenze, Via Lungarno Guicciardini 1
C.F.: 01194630529

ALLEGATO 8b:

VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA-DIMOSTRAZIONE DELL'EFFETTO POSITIVO E NON DANNOSO DELL'INTERVENTO (ART. 13.13)



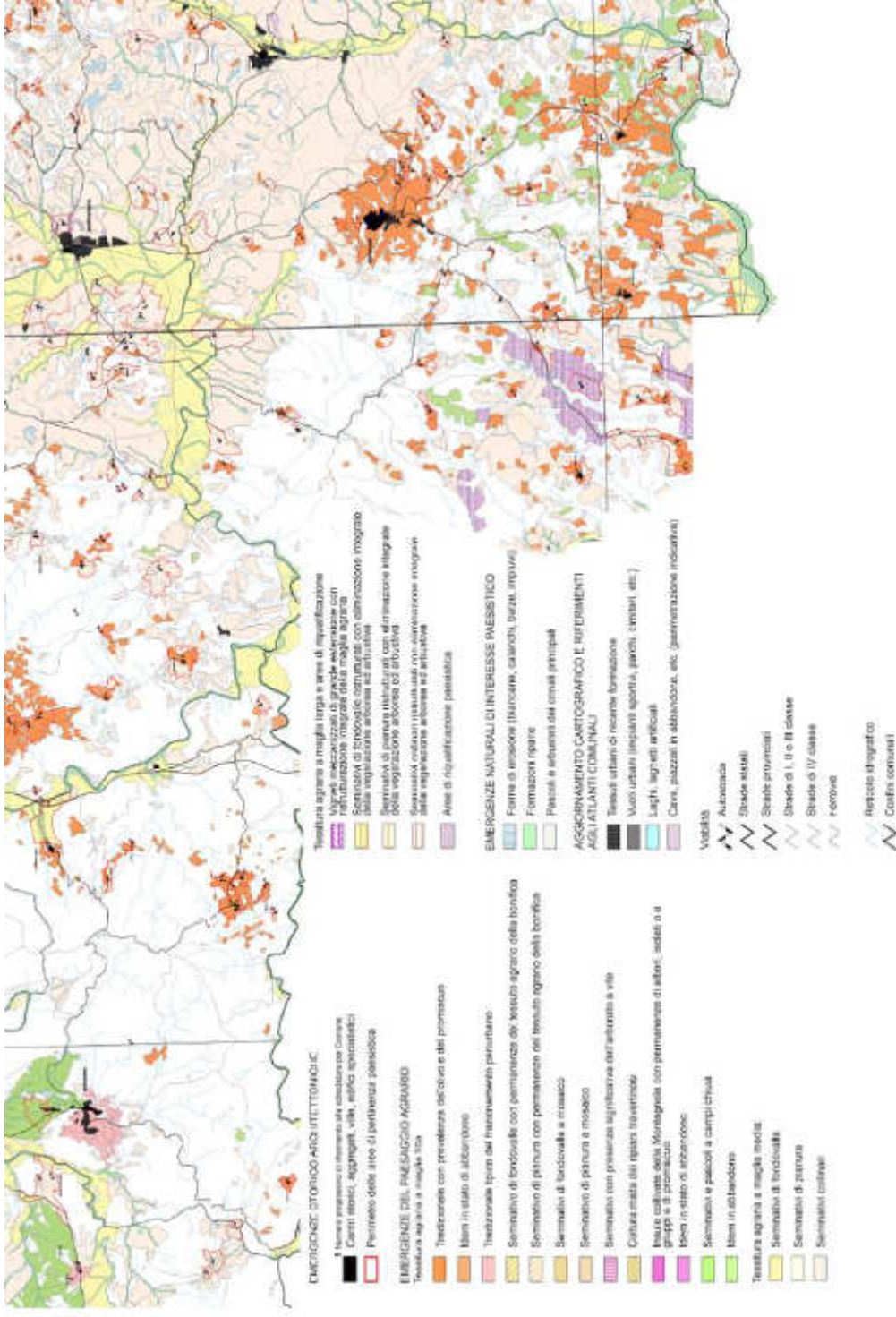
Montalcino (SI), lì 23 novembre 2016

Il tecnico
Arch. Tommaso Giannelli

QUADRO DI UNIONE BSA NELLA DISCIPLINA DEL PTCP



Estratto Tavola QC PAES IV 3



Estratto Tavola QC PAES E03

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA
 RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
 SCHEDATURA A CURA DI: arch. E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

1 - REPETTI
CASTIGLIONE DEL BOSCO - MONTALCINO.
CASTIGLIONE - del BOSCO, già detto CASTIGLION d' OMBRONE nella Valle dell'Ombrone senese: Castellare e villa con pieve (S. Michele) nella Com. Gur. e circa 4 migl. a pon. - massi di Montalcino, Dioc. e Camp. di Siena
 Risiede sulla pendice sett. dei poggi che formano una specie di diga alla valle superiore dell'Ombrone, fra Montalcino e Murlo, poggi tutti coperti di selve di lecci, di ceni, di abetini e di altre piante boschive, che diedero a questo luogo il titolo che lo caratterizza (del bosco).
 Gli avanzi della rocca, e quelli dell'antica pieve si vedono presso la cima del poggio, un migl. sopra alla chiesa attuale e alla villa di Castiglion del Bosco, già signoria dei Malavolti di Siena, pervenuta ai conti del Bantino-Malavolti di Firenze, che vi possiedono una tenuta onerosa.
 L'origine di questo castello è oscura quanto il luogo in cui si nascondono le sue vestigia. Taluni contornandolo con altri Castiglion del territorio senese, attribuiscono ad esso alcuni avvertimenti storici che furono speciali o di Castiglion d'Orcia, o di qualche altro paese ombroso, come sarebbe il Castiglion di Farma. - Ved. Castiglion di Farma.
 Né lo arrendersi per tanto di applicare alla pair di S. Angelo di Castiglion del Bosco quella chiesa di S. Angelo a Bollettini, che uno dei testimoni resummati in Siena nell'anno 714 per i confini fra la diocesi Senese e Areolina, disse collocata in fines Pisanas. Comochè vi sia ragione di credere quella parola un errore di amanuense che scorse l'opuscolo per Russinas, abbassatura plausibile di Russelinas, mentre il territorio di Pisa era troppo lungi da questo luogo, che può darsi il confine di tre antiche diocesi (Rosellana, Senese e Areolina).
 A questo Castiglion del Bosco, o di Ordinem riferiscono le cronache senese affanno 1313, quando di conti di Santa Fiora, mentre l'esercito di Siena era occupato all'assedio di Asinara, furono un'esortazione: cello (livo) alla contrada del Vesovato, e presso Castiglion d'Ombrone. (Tommasi. Stor. di Siena).
 La pair di S. Michele a Castiglion del Bosco conta 179 abit.

2 - OGGETTO

Villa Castello Altro
 Aggregato di fattoria Chiesa Fattoria
 Eventuali preesistenze:

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

Caratteri del sito
 Pianura Terrazzo di mezza costa
 Fondovalle largo Crinale
 Fondovalle stretto Casuarie
 Lingua tra due fiumi Conoide
 Profondamente Pivmentato
 Pendo di mezza costa ripido
 Pendo di mezza costa dolce
 Quota altimetrica:
 Rapporti strutturali e prospettici con l'interno territoriale:
 casale del bosco, montalcino

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA

ELEMENTI ARCHITETTONICI
 Villa
 Cappella
 Limonaia
 Scuderia
 Fontano
 Grotta
 Nalco
 Peschiera
 Pozzo
 Serra
 Volera
 Orto
 Specchio d'acqua
 Viale alberato
 Roccolo
 Barco
 ELEMENTI DI ARREDO
 Muro di cinta
 Cancello
 Garzone
 Nicchia
 Pergola
 Statue
 Tenecchie
 SPECIE ASSORBEE EMERGENTI
 cespugli, altro leccio, pino,

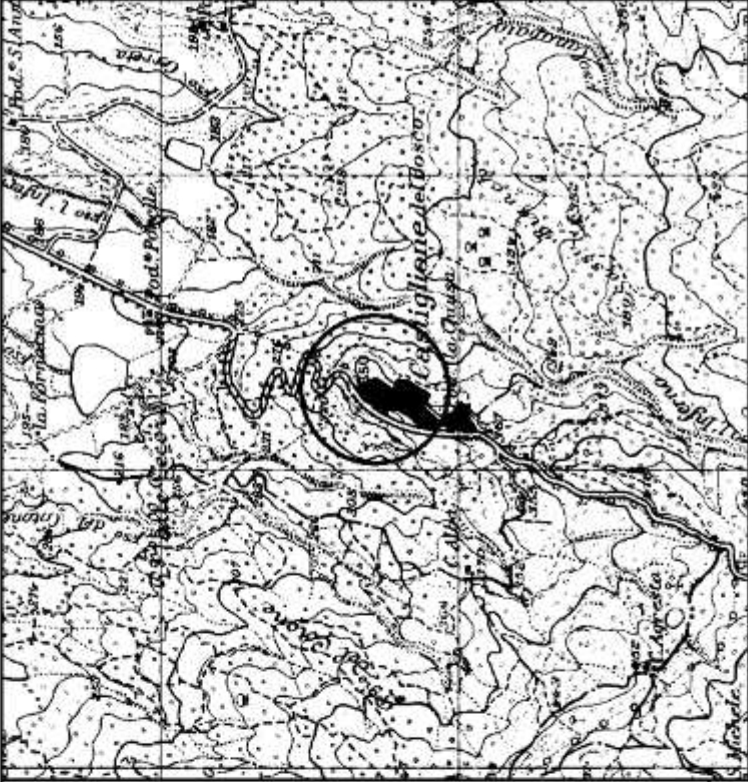
5 - CONDIZIONI D'USO

Residenza privata unitaria
 Residenza frazionata
 Agriturismo
 Altro
6 - STATO DI CONSERVAZIONE
 BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO
 Edifici
 Spazi aperti
 Vegetazione

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO

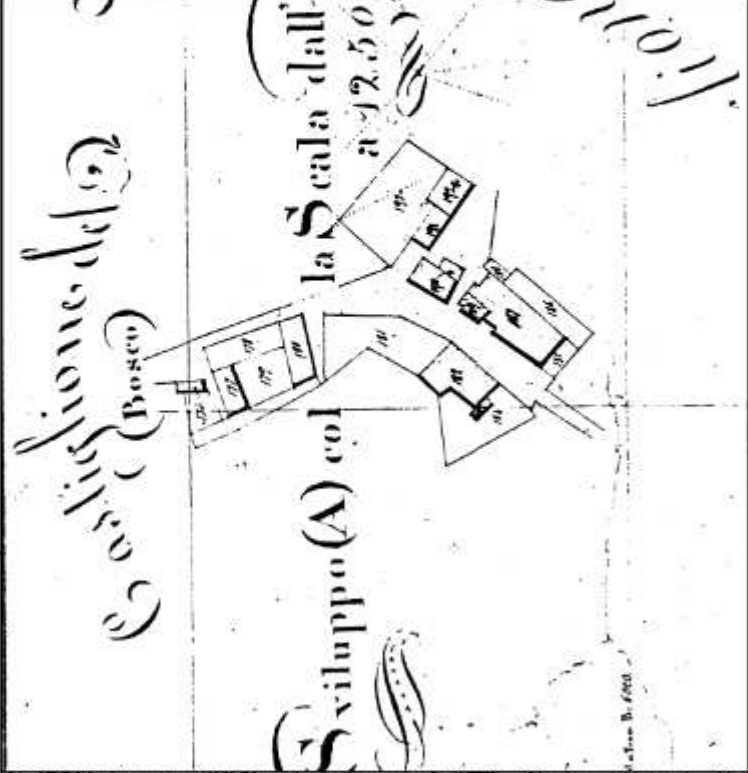
Integro Leggermente alterato Alterato Gravemente alterato

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE
VILLE E GIARDINI / CASTELLI
AGGREGATI DI FATTORIA



ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA I.G.M. scala: 1/25.000

TOPONIMO: Castiglion del Bosco
 COMUNE: Montalcino



CATASTO LORENESE: Sez.: f.:



CCD_BSA_9052014005 VOLO 1977-78 scala: 1/10000 TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

SCHEDA **006** **V**

RIF. SCHEDE:

RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI
 Prg / zona "A"
 Ex L. 1497/39
 Ex DCR 295/88
 Ex L. 1089/29
 Archeologico

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO
 Medio
 Buono
 Eccezionale
VALORE PAESISTICO
 Medio
 Buono
 Eccezionale

I.G.M. Q.:

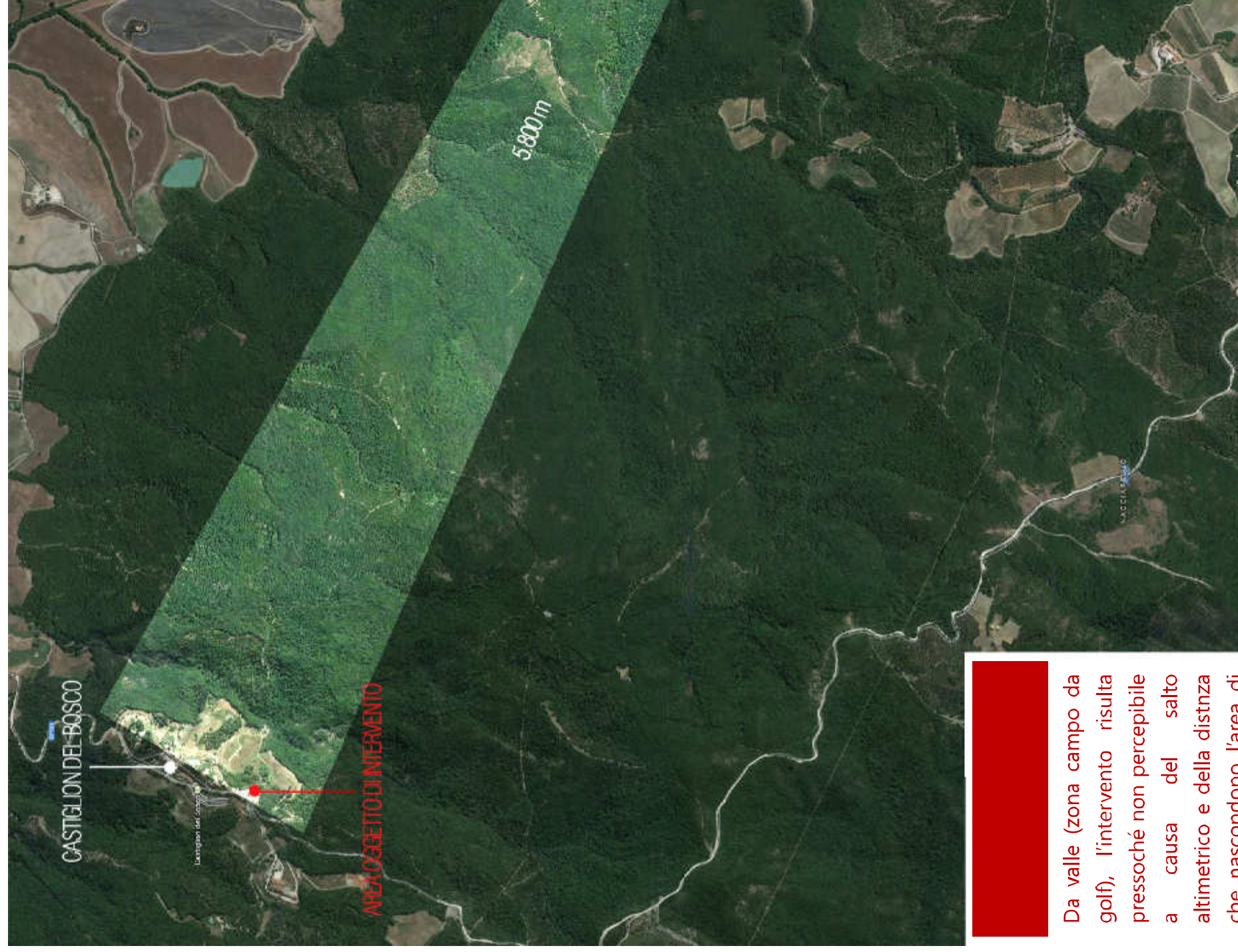
FONTI
 Rationes Decimarum 1295 - 1304:
 Pieve
 Chiesa suffraganea
 Altro canonica
Reperti 1833:
 Parrocchia
 Titolo San Michele
 Cammarosano - Passeri "I Castelli del Senese, Reperano"
 citato

CONDIZIONI SOCIO - ECONOMICHE
 Popolazione
 1883 179
 1951 32
 1991
 Censimento 1991
 n° famiglie
 n° abitazioni
 n° abitazioni non occupate

NOTE
 1) del castello oltre ad un'alta torre in pietra per metà crollata, restano lunghi tratti di mura, in parte utilizzati come basamento di una villa in stile ved una porta ad arco.
 2) Il castello è immerso in un parco di gusto romantico.

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

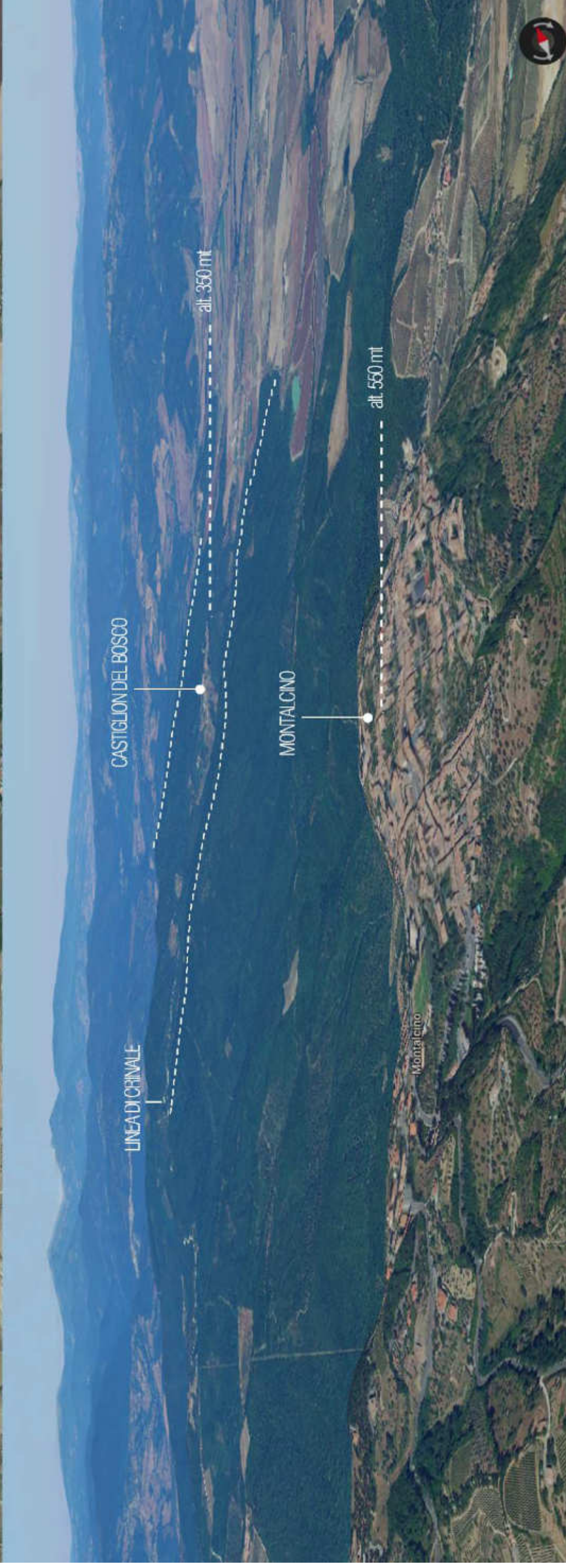
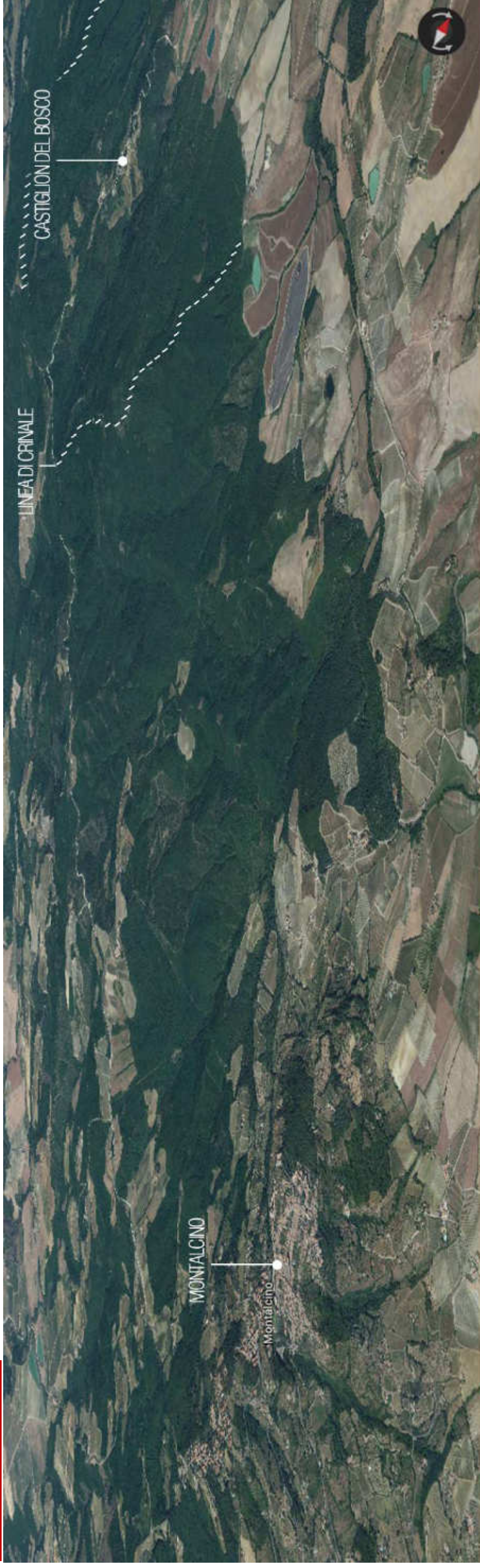
PANORAMICA BENE BSA



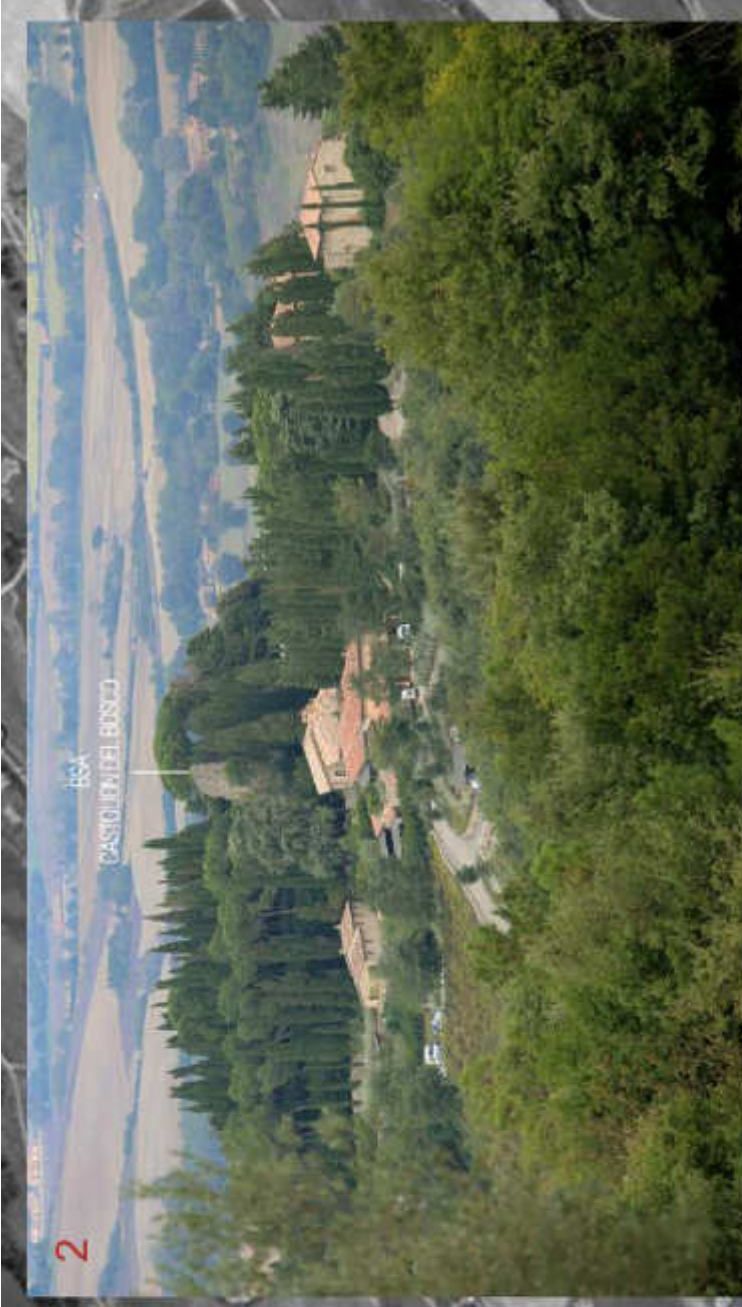
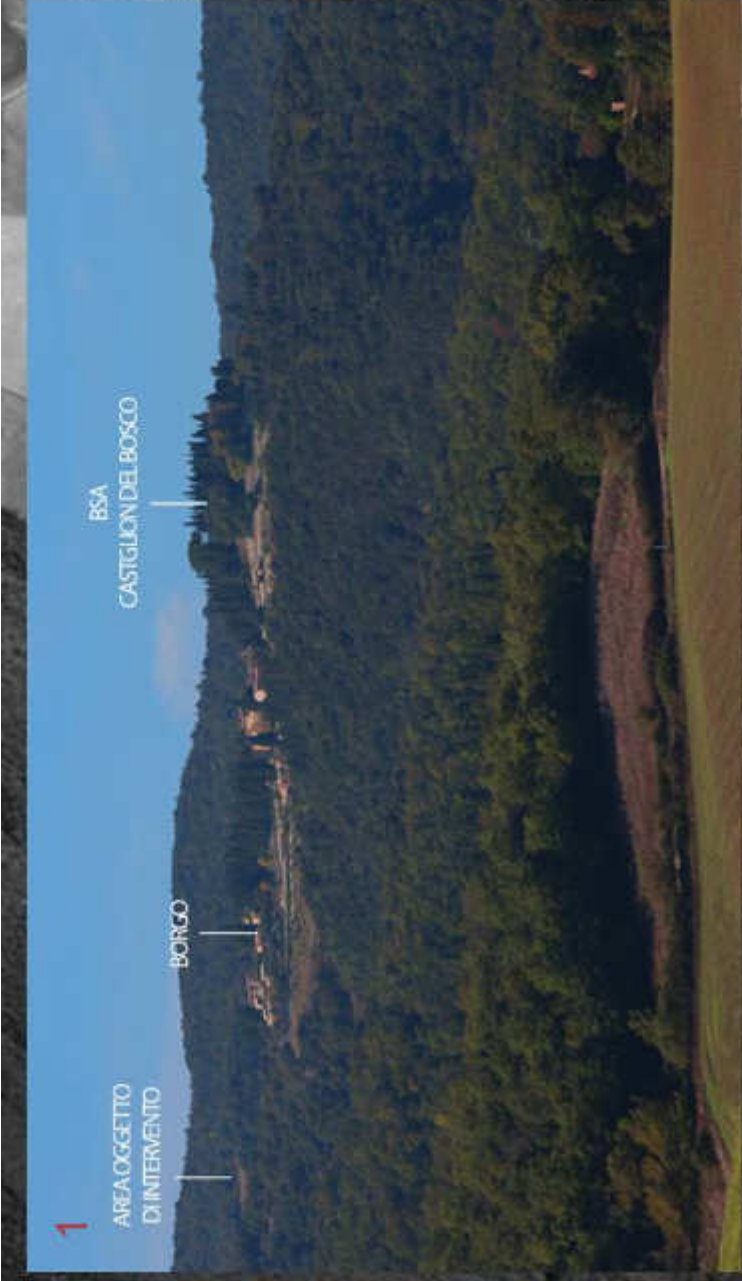
Da valle (zona campo da golf), l'intervento risulta pressoché non percepibile a causa del salto altimetrico e della distanza che nascondono l'area di intervento.

L'area oggetto di ampliamento della struttura ricettiva si colloca ai margini del perimetro del BSA nella zona a monte del Borgo di Castiglione del Bosco, lungo uno dei crinali che scendono verso la valle del fiume Ombrone.

L'intervisibilità della zona con il centro urbano di Montalcino è resa possibile dal dislivello che corre tra i due nuclei; 350 m.l.m per Castiglione del Bosco e 550 m.l.m. per il borgo di Montalcino. La posizione di Montalcino permette una vista panoramica privilegiata, ma la distanza che intercorre tra i due nuclei, 5800 m, non permette una percezione puntuale degli immobili esistenti



PANORAMICA BENE BSA



ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA

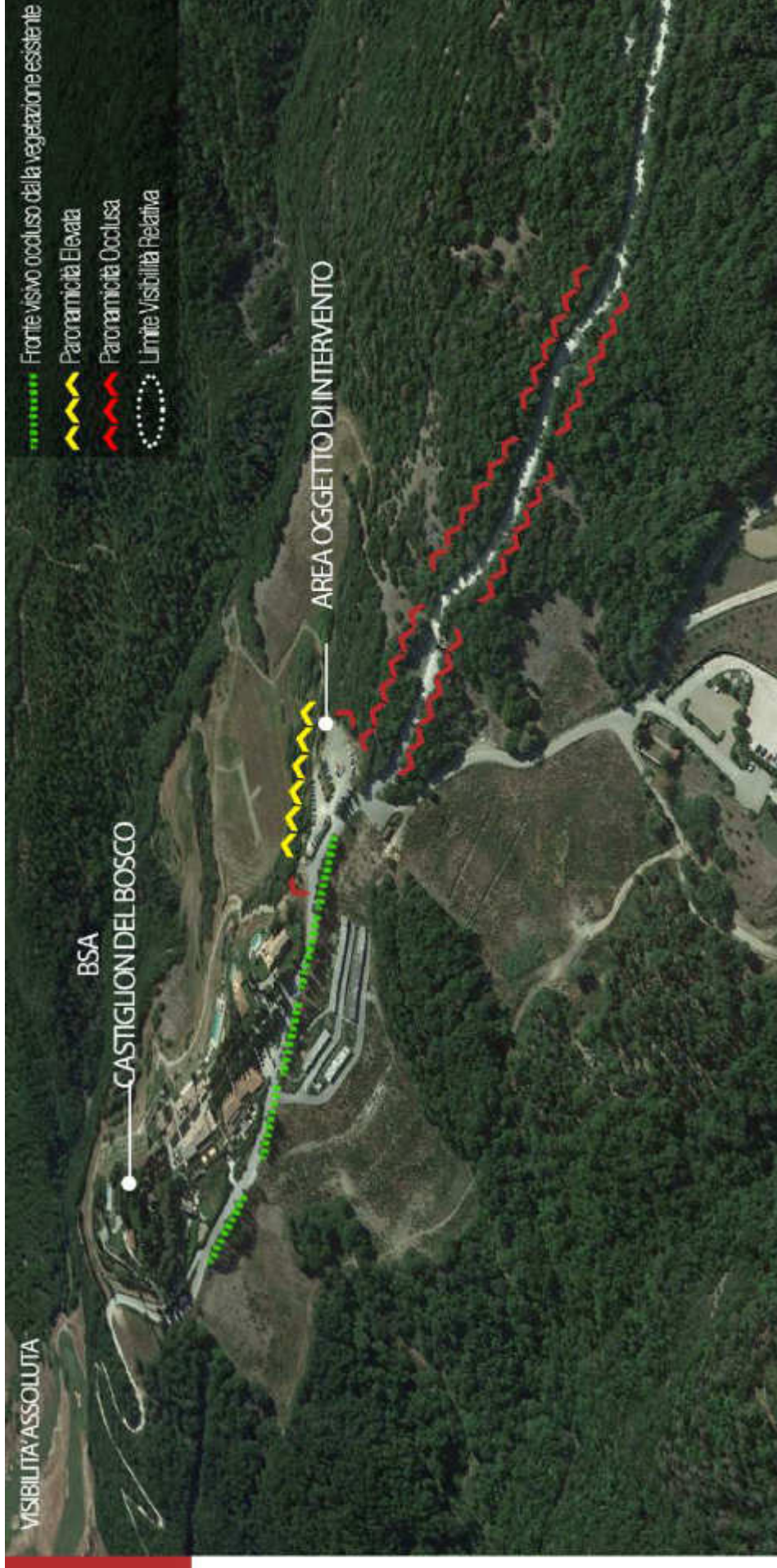


Figura 1 stato attuale



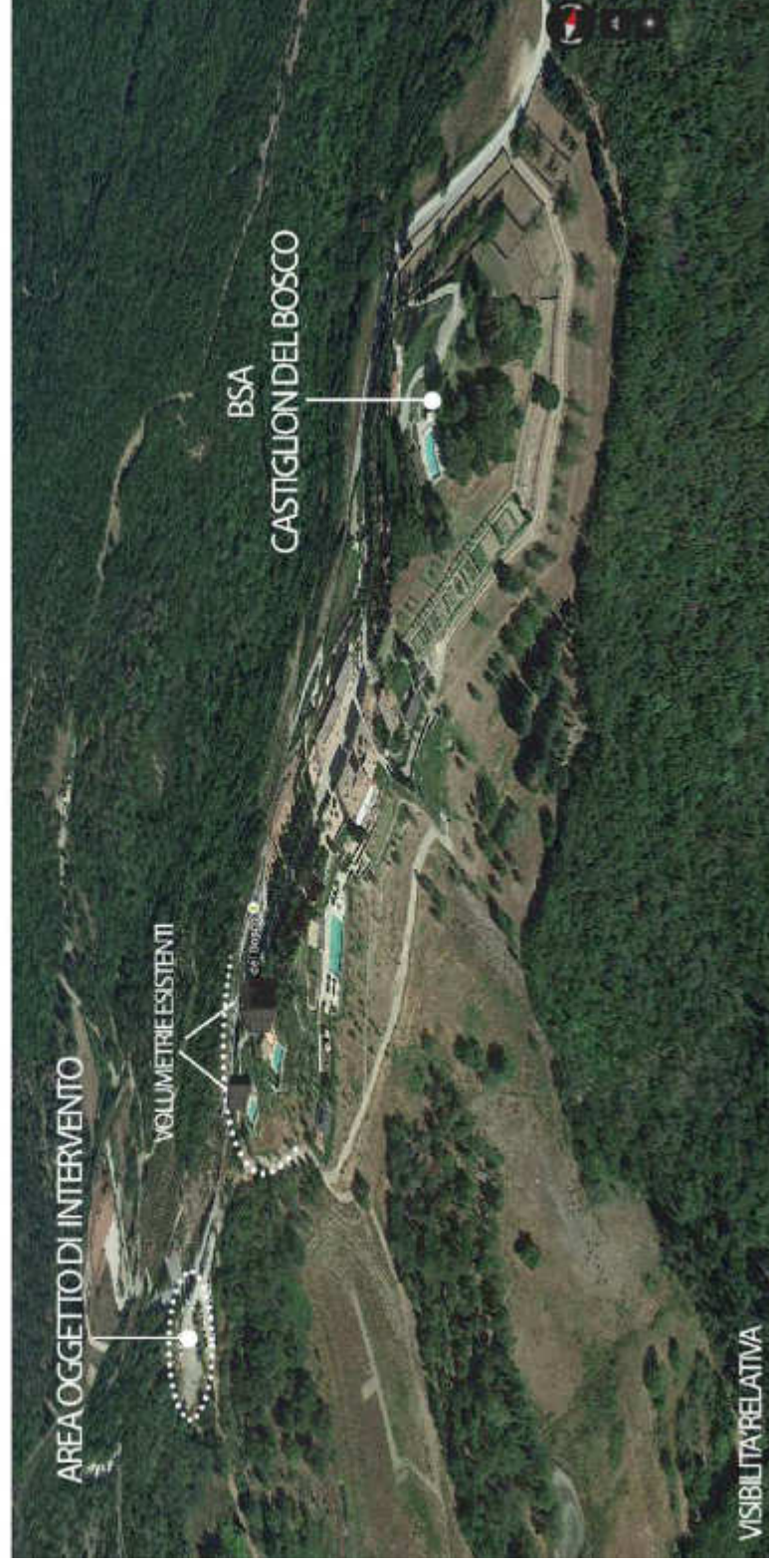
Figura 2 stato progetto

ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA



L'ANALISI PAESISTICO-PERCETTIVA E LE COMPONENTI VISUALI

L'analisi paesaggistica – percettiva permette di desumere, attraverso una lettura del paesaggio codificata in base a segni convenzionali, i livelli di panoramicità e interservisibilità dell'area oggetto di indagine, rendendo così disponibili una serie di elementi utili a valutare l'inserimento del nuovo intervento nel territorio. Da un punto di vista percettivo l'intervento non risulta incidere sulla componente visuale del territorio lungo il percorso di fruizione visiva della Strada Provinciale n. 103 Castiglion del Bosco e neppure dai punti panoramici esterni. Proprio da questi punti di osservazione sono state condotte le analisi visuali in quanto ritenuto luoghi di maggiormente sensibile in termini di panoramicità.

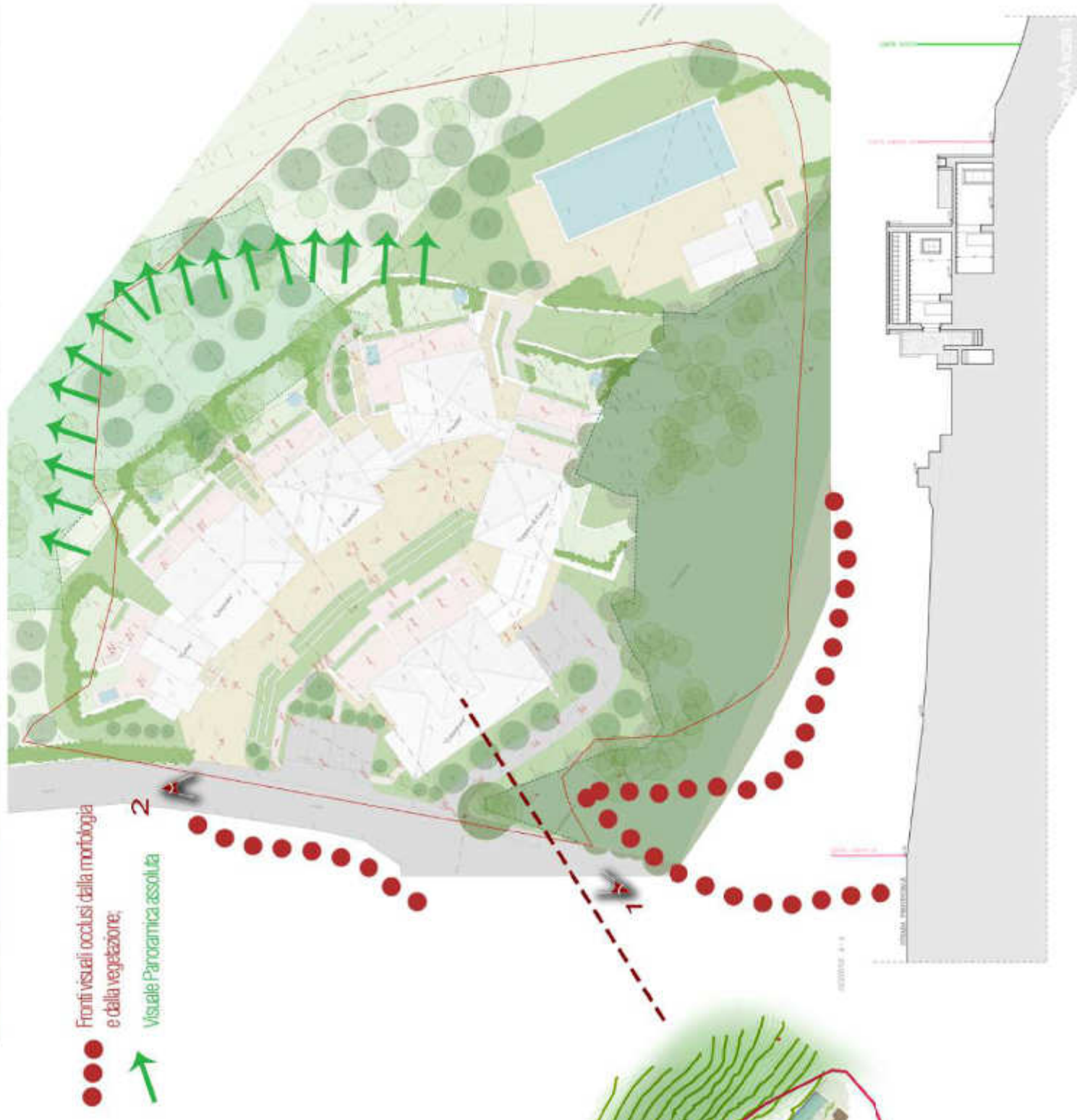


ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA

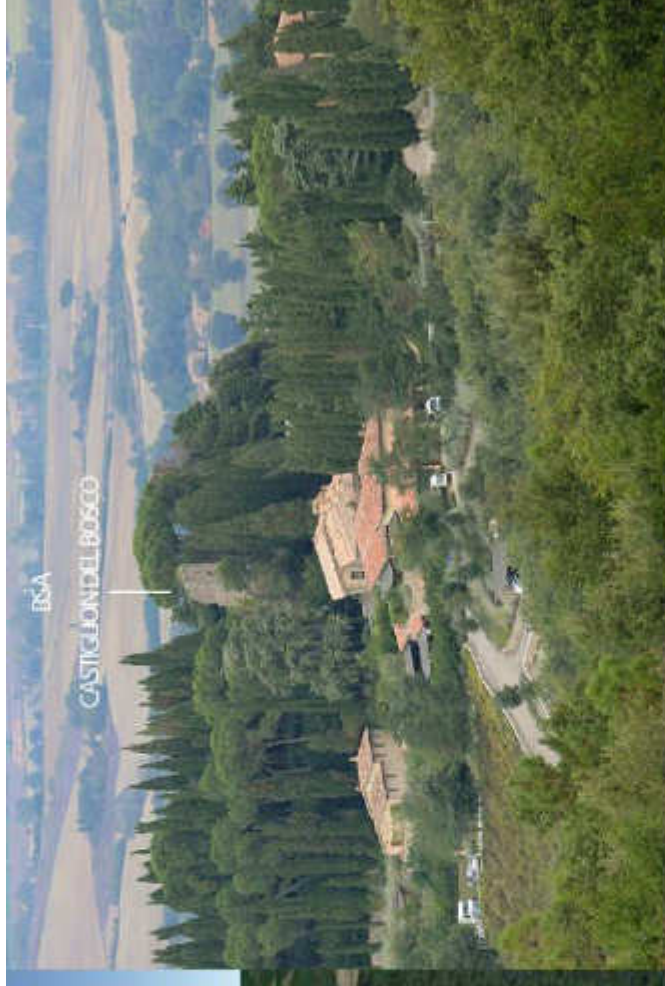


La planimetria generale del borgo di Castiglione del Bosco è volta ad esplicitare in maniera chiara come l'area oggetto di intervento, per l'incremento dei volumi già previsti nell'attuale PRG, si collochi in posizione marginale in riferimento alla perimetrazione del BSA del Castello di Castiglione del Bosco.

L'attuale conformazione morfologica del sito si manifesta in una sorta di altopiano naturale dal quale è possibile avere una visuale panoramica eccellente verso Nord-Est, ma nulla nelle restanti direzioni, in quanto l'attuale vegetazione per la quasi totalità boschiva, non permette una percezione ravvicinata e tantomeno allargata del contesto paesaggistico e architettonico

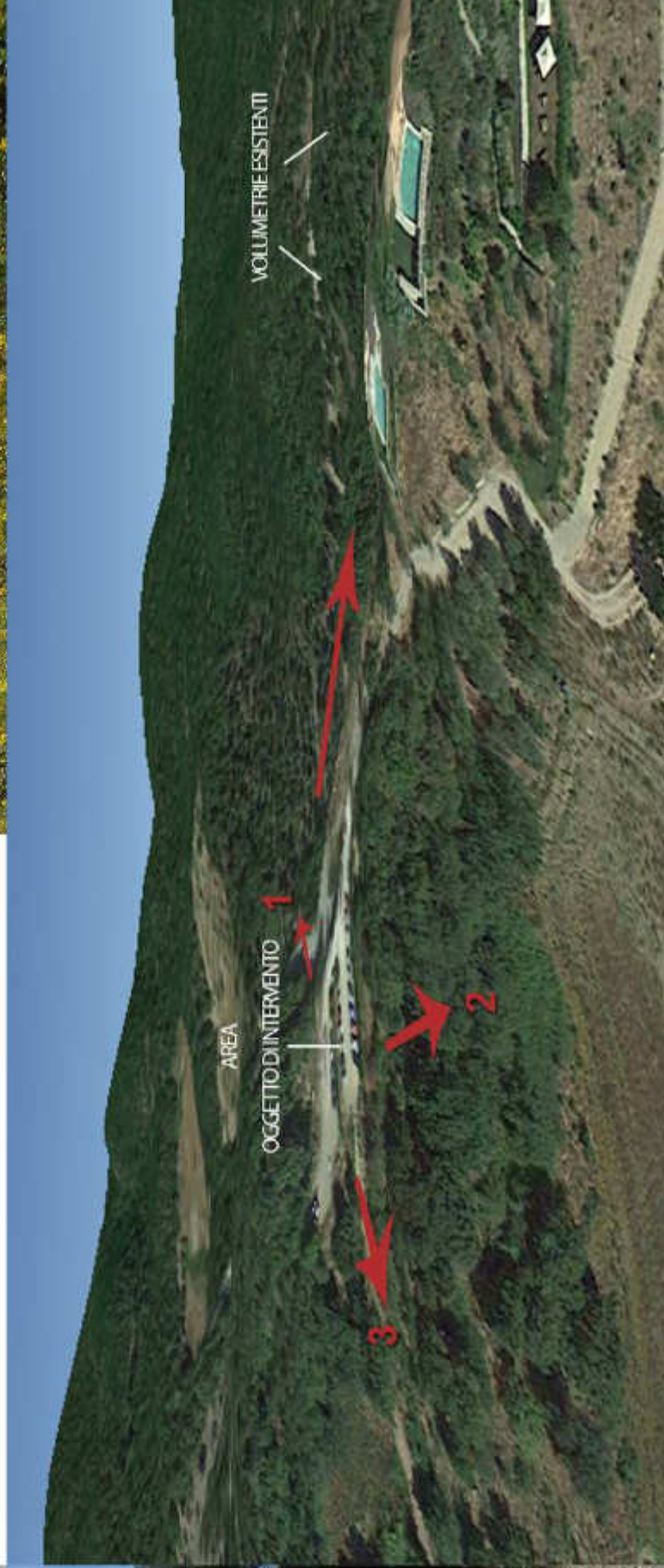


ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA



Analizzando l'area dall'interno verso l'esterno, si evince che il rapporto di intervisibilità con il BSA del Castello di Castiglion del Bosco è pressoché nulla; l'altimetria dell'area è all'incirca simile all'area che ospita il castello, tra i due punti intercorre il Borgo che impedisce un rapporto di intervisibilità diretto tra i due oggetti e ne ridimensiona quindi il rapporto paesaggistico.

Come si evince dalla rappresentazione fotografica solamente il versante Nord-Est si presta ad un apertura panoramica assoluta, che però è limitata dalla vegetazione boschiva esistente.



ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA

SOLUZIONE 0



La soluzione 0 prevede interventi di ripristino ambientale e contemplanò il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie (cigionamenti e muretti a secco).

I processi di rinaturalizzazione che hanno interessato l'area rendono impensabile il recupero del terreno a fini agricoli, pertanto il ripristino delle sistemazioni agrarie risulterebbe sostanzialmente fine a se stessa.

SOLUZIONE 1



La soluzione 1 rappresenta l'ipotesi inizialmente proposta per la formazione della variante al PRG del Comune di Montalcino.

La fase di progettazione preliminare connessa alla variante dello strumento urbanistico comunale non hanno permesso di approfondire i temi dello sviluppo plani-volumetrico dell'intervento e la trattazione approfondita degli spazi verdi.

In questa fase, pur rispettando la regola insediativa storica, non si è stati in grado di definire un progetto organicamente compiuto nelle relazioni tra i propri elementi e coerente con l'intorno paesaggistico.

SOLUZIONE 2



La soluzione 2 rappresenta il progetto definitivo per l'ampliamento della zona ricettiva di Castiglione del Bosco.

Tale fase progettuale ha potuto contare su maggiori conoscenze dell'area ed ha così permesso la concezione di uno sviluppo plani-volumetrico in grado di meglio adattarsi all'andamento del terreno.

Le soluzioni costruttive adottate inoltre si rifanno alla tradizione toscana e ben dialogano con le preesistenze.

Anche lo studio delle aree esterne ha avuto un ulteriore e deciso grado di approfondimento in modo da concepire un disegno degli spazi aperti che ben si inserisce nel paesaggio.

ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA

FOTOINSERIMENTO DALLA S.P. CASTIGLIONE DEL BOSCO (DIREZIONE MONTALCINO)



FOTOINSERIMENTO ZONA PODERE ODDI



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La prefigurazione del presente studio delinea la fattibilità di costruire all'interno dell'ambito b2 volumi che seguano le regole di livello urbanistico e quelle di livello tipologico che caratterizzano il nucleo di Castiglione del Bosco senza che venga alterato il quadro paesaggistico e territoriale e non vengano incise negativamente le visuali dalle quali è possibile percepire l'insediamento. Ciò è deducibile da quanto elaborato nelle presenti analisi, in quanto l'area in questione risulta collocata al margine del crinale lungo il quale storicamente si è evoluto il nucleo, senza però che le volumetrie previste incidano visivamente su di esso, l'area risulta interclusa dalla vegetazione, dall'andamento orografico delle terre e per questo risulta poco visibile dai principali punti di vista panoramici (si veda allegato n. 12 relativo alle foto-simulazioni).

Montalcino (SI), lì 23 novembre 2016

**Il tecnico
Arch. Tommaso Giannelli**