

**VERIFICA DI ASSOGGETABILITÀ A V.I.A.
RELATIVO ALLA STRUTTURA RICETTIVA UBICATA IN LOCALITÀ CASTIGLION DEL BOSCO**

ALLEGATO 03

ANALISI PAESISTICO PERCETTIVE



PROPONENTE: CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL S.r.l.
sede legale: Montalcino (SI), Loc. Castiglion del Bosco

Montalcino (SI), 04 Luglio 2016

**Il tecnico
Arch. Tommaso Giannelli**

Provincia di Siena

**VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA A SOTTOZONA
Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco
in loc. Castiglion del Bosco - (art. 60 comma c4c)**

PROPONENTE:

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

ELABORATO 08:

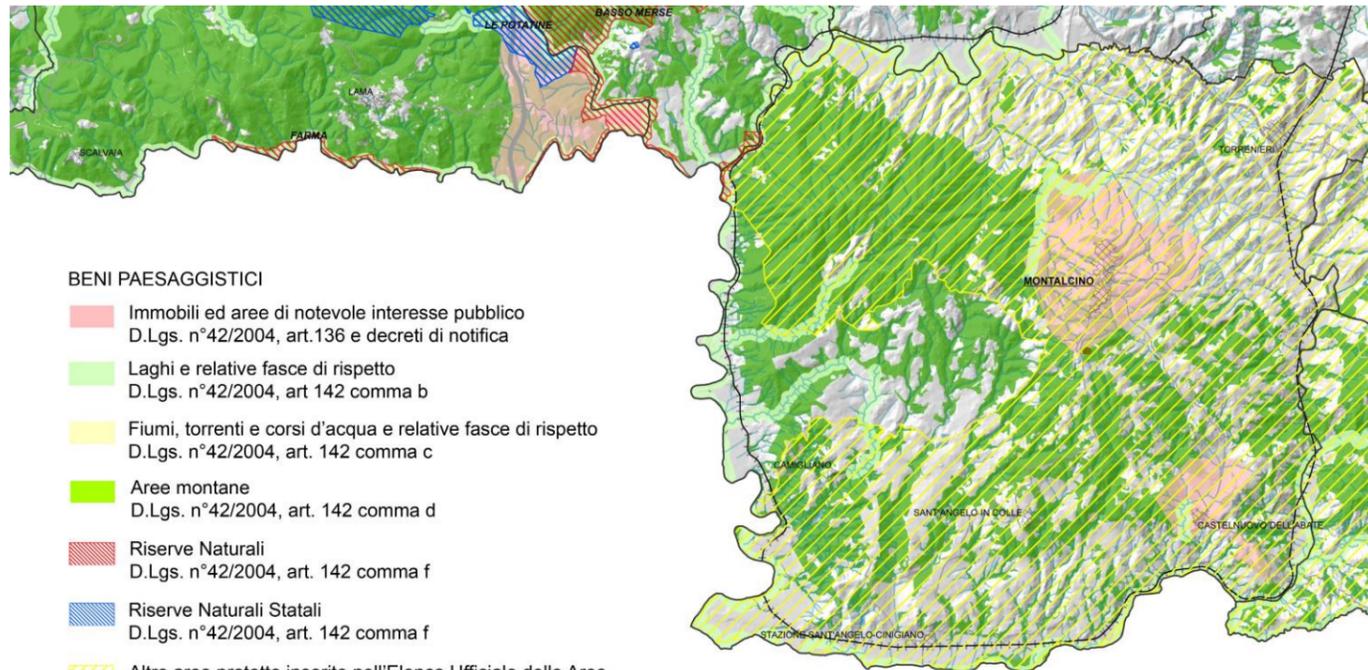
**ANALISI PAESISTICO PERCETTIVE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA VARIANTE AL PRG SULLA PERTINENZA DEL BENE STORICO-ARCHITETTONICO DEL TERRITORIO
APERTO "CASTIGLIONE DEL BOSCO" AI SENSI DELL'ART 13.14 DELLA DISCIPLINA DEL PTCP-2013;**



Montalcino (SI), lì 21 Ottobre 2014

Il tecnico
Arch. Tommaso Giannelli

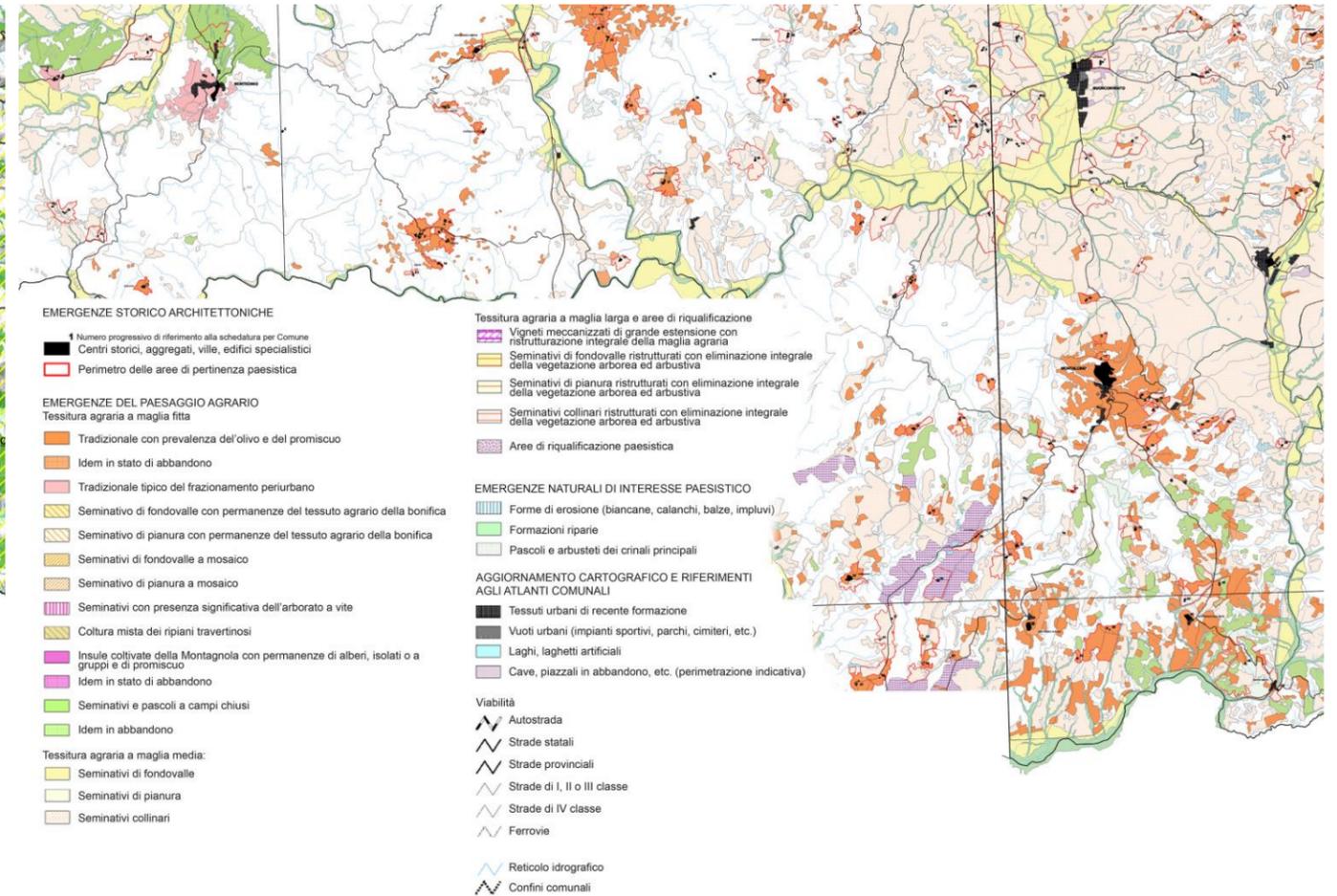
QUADRO DI UNIONE BSA NELLA DISCIPLINA DEL PTCP



BENI PAESAGGISTICI

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.Lgs. n°42/2004, art.136 e decreti di notifica
- Laghi e relative fasce di rispetto
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma b
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma c
- Aree montane
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma d
- Riserve Naturali
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
- Riserve Naturali Statali
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
- Altre aree protette inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma f
 - EUAP1008 Area naturale protetta di interesse locale Lago di Chiusi
 - EUAP1015 Area naturale protetta di interesse locale Val d'Orcia)
- Territori coperti da foreste e boschi
D. Lgs. N°42/2004, art. 142 comma g
- Aree di interesse archeologico
D.Lgs. n°42/2004, art. 142 comma m

Estratto Tavola QC PAES IV 3



EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE

- 1 Numero progressivo di riferimento alla schedatura per Comune
- Centri storici, aggregati, ville, edifici specialistici
- Perimetro delle aree di pertinenza paesistica

EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

- Tessitura agraria a maglia fitta
- Tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Idem in stato di abbandono
- Tradizionale tipico del frazionamento periurbano
- Seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
- Seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
- Seminativi di fondovalle a mosaico
- Seminativo di pianura a mosaico
- Seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite
- Coltura mista dei ripiani travertinosi
- Insule coltivate della Montagnola con permanenze di alberi, isolati o a gruppi e di promiscuo
- Idem in stato di abbandono
- Seminativi e pascoli a campi chiusi
- Idem in abbandono
- Tessitura agraria a maglia media:
- Seminativi di fondovalle
- Seminativi di pianura
- Seminativi collinari

Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione

- Vigneti meccanizzati di grande estensione con ristrutturazione integrale della maglia agraria
- Seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
- Seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
- Seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva
- Aree di riqualificazione paesistica

EMERGENZE NATURALI DI INTERESSE PAESISTICO

- Forme di erosione (biancane, calanchi, balze, impluvi)
- Formazioni riparie
- Pascoli e arbusteti dei crinali principali

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E RIFERIMENTI AGLI ATLANTI COMUNALI

- Tessuti urbani di recente formazione
- Vuoti urbani (impianti sportivi, parchi, cimiteri, etc.)
- Laghi, laghetti artificiali
- Cave, piazzali in abbandono, etc. (perimetrazione indicativa)

Viabilità

- Autostrada
- Strade statali
- Strade provinciali
- Strade di I, II o III classe
- Strade di IV classe
- Ferrovie
- Reticolo idrografico
- Confini comunali

Estratto Tavola QC PAES E03



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA

RESPONSABILE SETTORI URBANISTICA E PAESAGGIO: Prof. arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
SCHEMATURA A CURA DI: arch.ti E. BEONI, T. DI PIETRO, R. MONACI, G. PESSINA

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

VILLE E GIARDINI / CASTELLI AGGREGATI DI FATTORIA

TOPONIMO: Castiglione del Bosco

COMUNE: Montalcino

SCHEDA **006**

V

1 - REPETTI

CASTIGLIONE DEL BOSCO - MONTALCINO.

CASTIGLIONE - del BOSCO, già detto CASTIGLIONE di OMBRONE nella Valle dell'Ombrone senese. Castellare e villa con pieve (S. Michele) nella Com. Giur. e circa 4 migl. a pon. - maest. di Montalcino, Dioc. e Comp. 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 cerri, di albatrì e di altre piante boschive, che diedero a questo luogo il titolo che lo caratterizza (del Bosco).

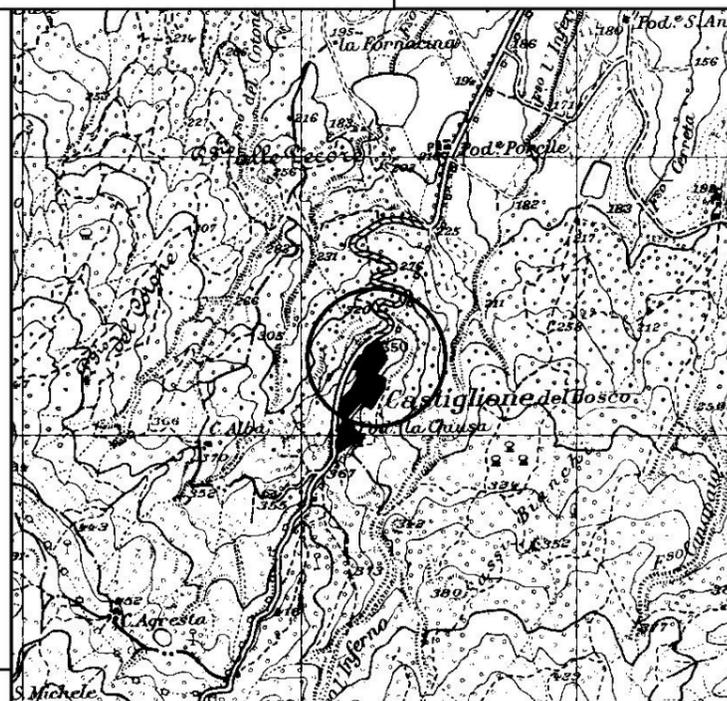
Gli avanzi della rocca, e quelli dell'antica pieve si vedono presso la cima del poggio, un migl. sopra alla chiesa attuale e alla villa di Castiglione del Bosco, già signoria dei Malavolti di Siena, pervenuta ai conti del Benino-Malavolti di Firenze, che vi possiedono una tenuta omonima.

L'origine di questo castello è oscura quanto il luogo in cui si nascondono le sue vestigia. Taluni confondendolo con altri Castiglioni del territorio senese, attribuiscono ad esso alcuni avvenimenti storici che furono speciali o di Castiglione d'Orcia, o di qualche altro paese omonimo, come sarebbe il Castiglione di Farma. - Ved. Castiglione di Farma.

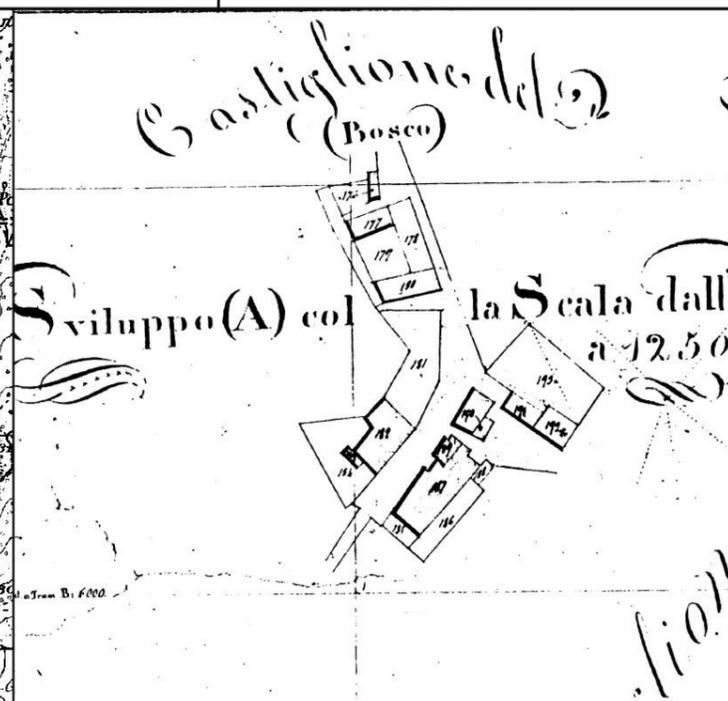
Né io azzarderei per tanto di applicare alla parr. di S. Angelo di Castiglione del Bosco quella chiesa di S. Angelo a Bollenis, che uno dei testimoni esaminato in Siena nell'anno 714 per i confini fra la diocesi Senese e Aretina, disse collocata in fines Pisanas. Comechè vi sia ragione di credere quella parola un errore di amanuense che scrisse Pisanas per Rusanas, abbreviatura plausibile di Rusellanas; mentre il territorio di Pisa era troppo lungi da questo luogo, che può dirsi il confine di tre antiche diocesi (Rosellana, Senese e Aretina).

A questo Castiglione del Bosco, o di Ombrone riferiscono le cronache senesi all'anno 1313, quando di conti di Santa Fiora, mentre l'esercito di Siena era occupato all'assedio di Asinalunga, fecero un'escursione ostile fino alla contrada del Vescovado, e presero Castiglione d'Ombrone. (Tommasi. Stor. di Siena.)

La parr. di S. Michele a Castiglione del Bosco conta 179 abit.



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



CATASTO LORENESE: Sez.: f.:

RIF. SCHEDE:

RIF. U. di P.:

VINCOLI ESISTENTI

- Prg / zona "A"
- Ex L. 1497/39
- Ex DCR 296/88
- Ex L. 1089/39
- Archeologico

VALORE ARCHITETTONICO / URBANISTICO INTRINSECO

- Medio
- Buono
- Eccezionale

VALORE PAESISTICO

- Medio
- Buono
- Eccezionale

2 - OGGETTO

- Villa Castello Altro
 Aggregato di fattoria Chiesa Fattoria
 Eventuali preesistenze:

3 - MORFOLOGIA TERRITORIALE ED URBANA

- Caratteri del sito
- | | | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Pianura <input type="checkbox"/> | Terrazzo di mezza costa <input type="checkbox"/> | Quota altimetrica..... |
| Fondovalle largo <input type="checkbox"/> | Crinale <input type="checkbox"/> | Rapporti strutturali e prospettici con l'intorno territoriale |
| Fondovalle stretto <input type="checkbox"/> | Cacumine <input type="checkbox"/> | casale del bosco, montalcino |
| Lingua tra due fiumi <input type="checkbox"/> | Conoide <input type="checkbox"/> | |
| Pedecollinare <input type="checkbox"/> | Promontorio <input type="checkbox"/> | |
| Pendio di mezza costa ripido <input type="checkbox"/> | | |
| Pendio di mezza costa dolce <input type="checkbox"/> | | |

4 - ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VILLA

- ELEMENTI ARCHITETTONICI
- | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Villa <input checked="" type="checkbox"/> | Orto <input type="checkbox"/> |
| Cappella <input checked="" type="checkbox"/> | Specchio d'acqua <input type="checkbox"/> |
| Limonaia <input type="checkbox"/> | Viale alberato <input checked="" type="checkbox"/> |
| Scuderia <input checked="" type="checkbox"/> | Roccolo <input type="checkbox"/> |
| Fontana <input type="checkbox"/> | Barco <input checked="" type="checkbox"/> |
- ELEMENTI DI ARREDO
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------------------|
| Grotta <input type="checkbox"/> | Muro di cinta <input type="checkbox"/> |
| Ninfeo <input type="checkbox"/> | Cancellata <input type="checkbox"/> |
| Peschiera <input type="checkbox"/> | Gazebo <input type="checkbox"/> |
| Piscina <input type="checkbox"/> | Nicchia <input type="checkbox"/> |
| Pozzo <input type="checkbox"/> | Pergola <input type="checkbox"/> |
| Serra <input type="checkbox"/> | Statue <input type="checkbox"/> |
| Voliera <input type="checkbox"/> | Terrecotte <input checked="" type="checkbox"/> |
- TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI
- | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Giardino formale <input checked="" type="checkbox"/> | SPECIE ARBOREE EMERGENTI |
| Prato <input checked="" type="checkbox"/> | cipresso, alloro, leccio, pino, |
| Pomario <input type="checkbox"/> | |

5 - CONDIZIONI D'USO

- Residenza privata unitaria
 Residenza frazionata
 Agriturismo
 Altro.....

6 - STATO DI CONSERVAZIONE

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | BUONO | MEDIO | CATTIVO | PESSIMO |
| Edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spazi aperti | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vegetazione | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO

- Integro Leggermente alterato Alterato Gravemente alterato



COD_BSA 9052014006

VOLO 1977-78

scala: 1/ 10000

TRATTO CONTINUO: PERIMETRO AREA DI PERTINENZA

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, Repertorio": 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, ed una porta ad arco.
 2) il castello è immerso in un parco di gusto romantico.

RILEVAMENTO ANNI 1997/98

PANORAMICA BENE BSA



L'area oggetto di variante si colloca ai margini del perimetro del BSA nella zona a monte del Borgo di Castiglion 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 Castiglion del Bosco e 550 m.l.m. per il borgo di Montalcino.

La posizione rialzata 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

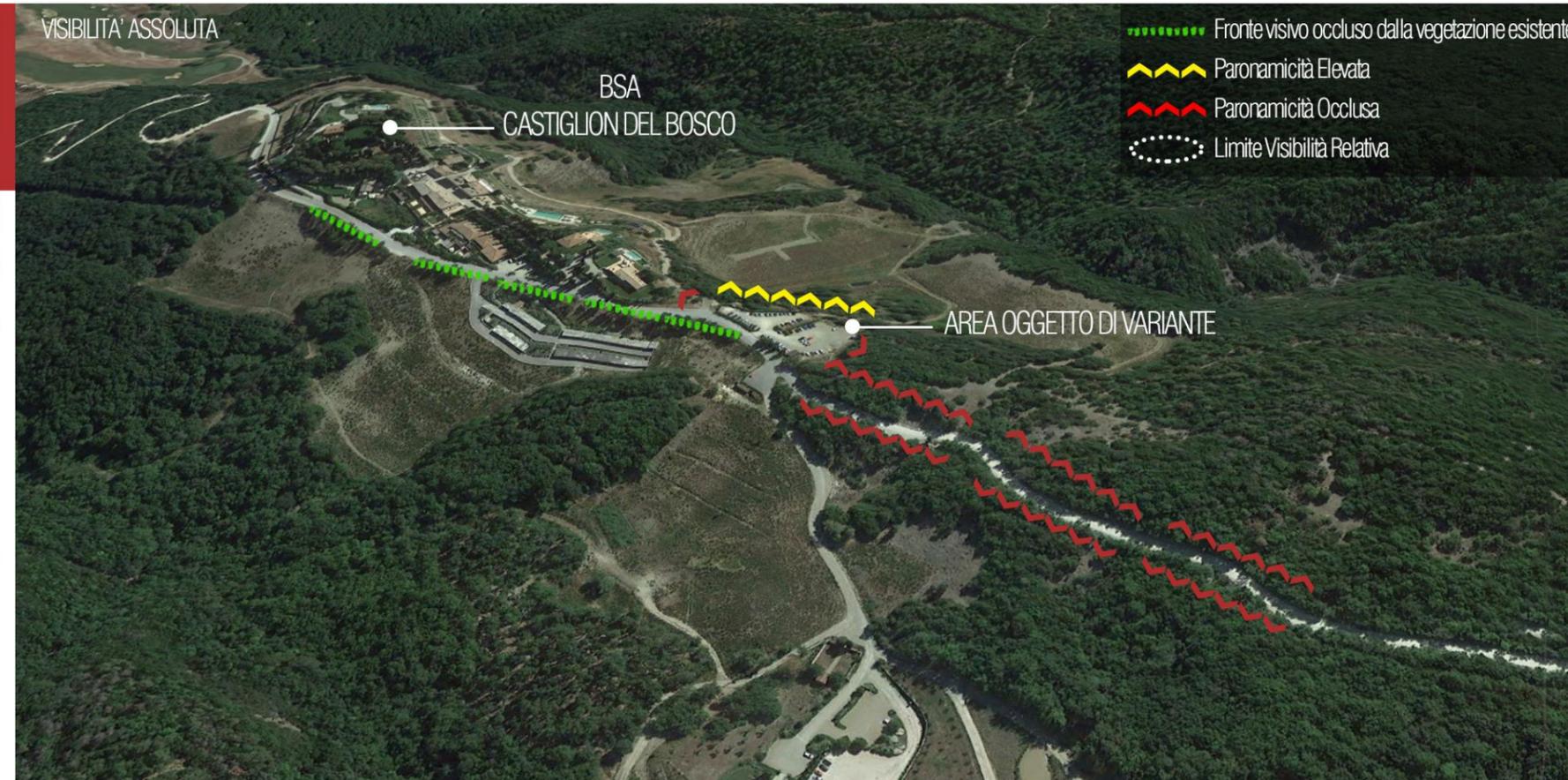


Figura 1 stato attuale



Figura 2 stato progetto

ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA



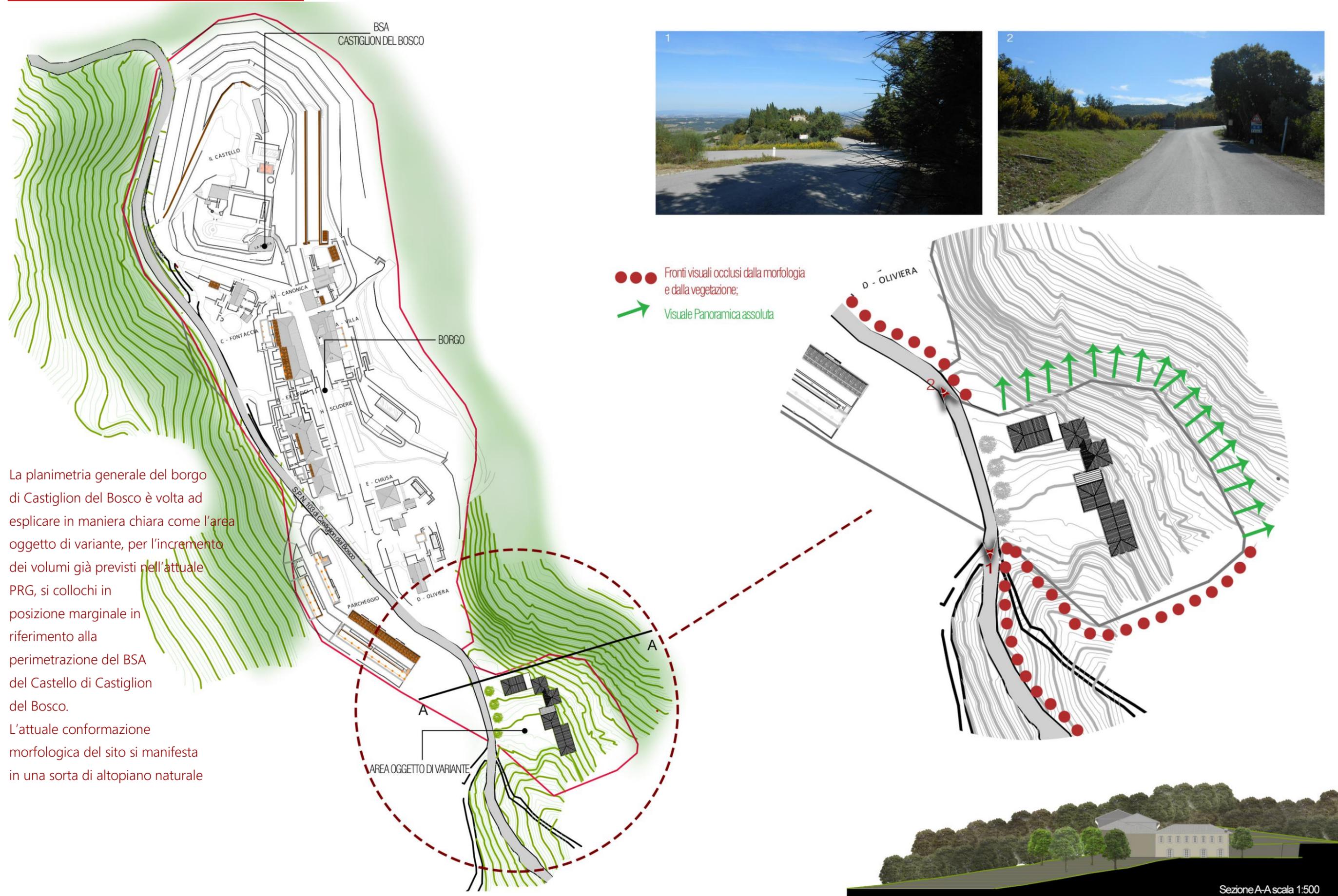
L'ANALISI PAESISTICO-PERCETTIVA E LE COMPONENTI VISUALI

L'analisi paesaggistico - percettiva permette di desumere, attraverso una lettura del paesaggio codificata in base a segni convenzionali, i livelli di panoramicità e intervisibilità 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 la previsione introdotta non risulta incidere sulla componente visuale del territorio né lungo il percorso di fruizione visiva della Strada Provinciale n. 103 Castiglion del Bosco; né dai punti panoramici



ANALISI VISIVO PERCETTIVA RAVVICINATA

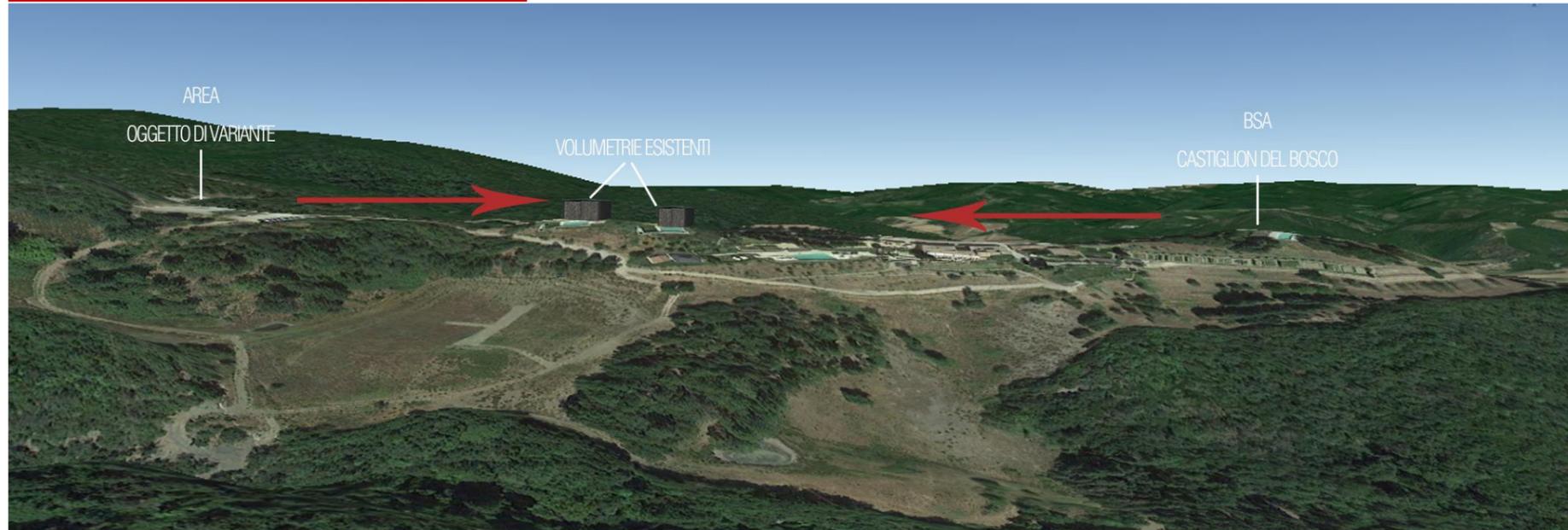


La planimetria generale del borgo di Castiglion del Bosco è volta ad esplicitare in maniera chiara come l'area oggetto di variante, per l'incremento dei volumi già previsti nell'attuale PRG, si collochi in posizione marginale in riferimento alla perimetrazione del BSA del Castello di Castiglion del Bosco.

L'attuale conformazione morfologica del sito si manifesta in una sorta di altopiano naturale

Sezione A-A scala 1:500

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.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente analisi si riferisce al BSA del Castello di Castiglion del Bosco e si è ritenuta necessaria in quanto in detta area classificata come *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco*, la CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL socio unico con sede legale in Firenze, Via Lungarno Guicciardini 1, ha intenzione di porre al Comune di Montalcino una variante al PRG comunale vigente.

Attualmente l'ART. 60, comma c del PRG prevede per la *Sottozona C4c ricettiva alberghiera di Castiglion del Bosco* una suddivisione in 6 ambiti:

a1. Ambito della parte consolidata del nucleo;

a2. Ambito della rocca;

b1. Area con previsione di nuova edificazione;

b2. Ambito di localizzazione di nuova costruzione di attrezzature per il benessere e la vinoterapia;

b3. Ambito di localizzazione di nuova costruzione di attrezzatura funzionali e di servizio all'attività alberghiera;

P. Ambito di localizzazione parcheggio.

Per ogni ambito sono i diversi tipi di intervento. In sintesi, in questo momento, oltre a quelli sulle aree aperte, sono possibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interventi di ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova edificazione. Di seguito si riportano le tabelle dei volumi contenute dalla normativa vigente del PRG:

VOLUMI ESISTENTI (mc)	
Castello (ambito a2 – PEE 5)	1.327,58
Fagianaie (ambito a2 – PEE 1)	291,34
Villa (ambito a1 - PEE 10)	4.692,42
Capanno villa (ambito a1 – PEE 6)	49,50
Ex cantina (ambito a1 – PEE 11)	7.531,89
Ex vinificazione (ambito a1 – PEE 2)	928,70
Fontaccia (ambito a1 – PEE 7)	870,53
Chiusa (ambito a1 – PEE 3)	1.612,13
Oliviera (ambito a1 - PEE 4)	1.283,12
TOTALE	18.587,21

VOLUMI NUOVA EDIFICAZIONE (mc)	
Edificio alberghiero (ambito b1)	3.000
Vinoterapia (ambito b2)	3.600
Attrezzatura di servizio funzionale all'attività alberghiera (ambito b3)	1.200
TOTALE	7.800

VOLUMI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (mc) (art.78 della L.R.n.1/2005)	
Fagianaie (ambito a2 – PEE 1)	291,34
Capanno villa (ambito a1 – PEE 6)	49,50
Ex vinificazione (ambito a1 – PEE 2)	928,70
TOTALE	1.269,54

VOLUMI PREVISTI DALLA VARIANTE (mc) (volumi esistenti + volumi nuova edificazione – volumi soggetti a ristrutturazione urbanistica)	
TOTALE	25.111,67

La variante al PRG proposta oggi dalla CASTIGLION DEL BOSCO HOTEL prevede solo minime modificazioni alle previsioni normative attuali, in quanto sostanzialmente, per i motivi meglio spiegati nella

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

relazione ELABORATO 01 - *RELAZIONE TECNICA E PROGRAMMATICA PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE*, si propone di stralciare completamente l'ambito **b3. Ambito di localizzazione di nuova costruzione di attrezzature funzionali e di servizio all'attività alberghiera** e di ricollocare i volumi fuori terra qui previsti 1.200 mc all'interno dell'ambito b2. Tale ambito è attualmente definito **b2. Ambito di localizzazione di nuova costruzione di attrezzature per il benessere e la vinoterapia**, verrà definito dalla variante in oggetto **b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali** ed in esso la variante prevede l'edificazione di 4.800 mc fuori terra (3.600 mc previsti dalla norma attuale +1.200 mc trasferiti dall'ambito b3 = 4.800 mc complessivi) ed altri volumi secondari secondo le modalità delle norme della variante in oggetto.

Quanto premesso ai punti precedenti per far capire che la presente analisi ha riguardato in particolar modo quello che vien definito ambito b2 - **b2. Ambito di localizzazione di edificio destinato ad attività alberghiera e ad attrezzature ad essa funzionali** all'interno del quale vengono trasferiti i volumi attualmente previsti nell'ambito b3, e in cui quindi è già possibile realizzare volumi fuori terra per 3.600 mc + 30% di volumi interrati.

L'analisi si riferisce ad un'area in cui è già consentita edificazione e che attualmente risulta utilizzata come area a parcheggio.

L'analisi ipotizza una collocazione planivolumetrica ideale dei volumi previsti in variante nell'ambito b2. A tal proposito preme sottolineare come tale ipotesi sia da considerare solo come indicazione priva di qualsiasi valore normativo, poiché sarà la successiva progettazione definitiva che approfondirà nel dettaglio i vari aspetti costruttivi.

La prefigurazione del presente studio però 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 Castiglion del Bosco e che hanno costituito il riferimento per gli inserimenti volumetrici di recente eseguiti che ormai costituiscono il profilo del nucleo. 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 terreno e per questo risulta poco visibile dai principali punti di vista panoramici.

Montalcino (SI), lì 21 Ottobre 2014

Il tecnico
Arch. Tommaso Giannelli