

Ex Crossodromo, previsione di un piccolo campo per il golf



L'area dell'ex Crossodromo

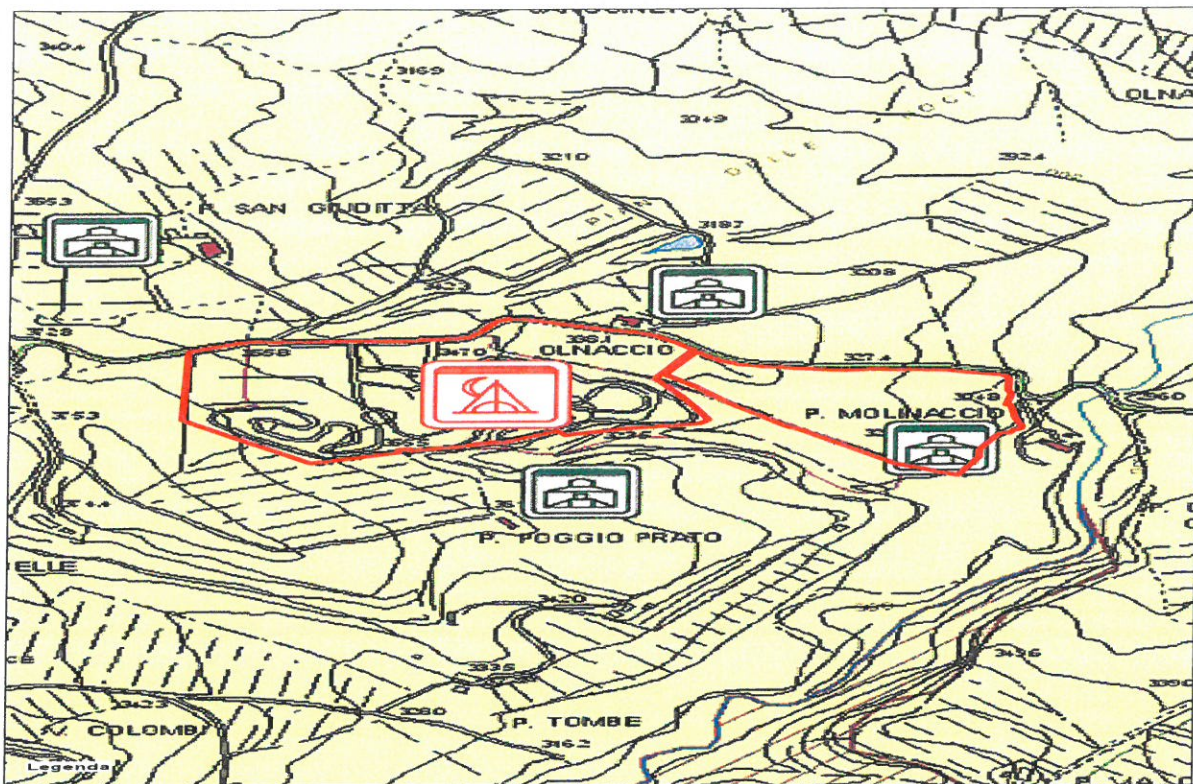
La zona in cui si andrà ad intervenire si estende per una superficie complessiva di circa 12 ettari ed è situata a tre chilometri da Montepulciano lungo la strada che conduce ad Acquaviva; essa si articola in parte nell'area occupata dall'ex crossodromo (mq. 83.000) ed in parte in un terreno adiacente (mq. 37.000).

L'area va ad occupare il crinale sul quale si dispone lungo la strada denominata "via Antica Chiusina" in località Olnaccio. L'area di intervento si compone di due parti: quella più occidentale, dove si collocava l'area dell'ex crossodromo, ed una orientale coltivata a seminativo.

L'area dell'ex crossodromo, di forma irregolare, è stata progressivamente riconquistata dalla vegetazione naturale ed è lambita da ambiti che da aree boscate. Anche se mantiene visibili le tracce della vecchia pista e sebbene non possa dirsi segnata da elementi di degrado, l'area risulta oggi come un incolto recintato, abbandonato e un po' disordinato.

La parte a seminativo è delimitata a sud ed a est da una siepe arborea costituita da alberature e cespugli di rovo ed è attraversata al suo interno da un ciglione inerbito.

Per quanto dunque l'area sia da tempo stata sottratta all'uso agricolo e anche se dotata di allacciamento ai principali servizi a rete (acqua ed energia elettrica), era stata inclusa dal PS nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, come è possibile osservare dall'estratto della tavola P09 del PS nella Figura 2.



| Strutture ricettive: | Luoghi di ristoro | Servizi alla filiera agroalimentare | Sistema funzionale della produzione agricola | Sistema funzionale della mobilità |
|----------------------|--------------------------------|--|--|--|
| Agriturismo | Ristorante | Impianti sportivi | Zone a prevalente funzione agricola | Stazioni |
| Albergo | Bar | Progetti di riqualificazione paesaggistica | Zone ad esclusiva funzione agricola | Nodi intermodali per il trasporto pubblico |
| Affittacamere | Luoghi della cultura | Aree protette | Aree prevalentemente boscate | Viabilità ciclo-pedonale |
| Casa Vacanza | Chiese | Centri urbani | | Viabilità collegamento locale |
| Residence | Teatri | Cava di Sant'Albino | | Viabilità principale |
| Ricettività rurale | Siti d'importanza archeologica | | | Autostrada A1 |
| Campeggio | Città Murate | | | |

In rosso la localizzazione dell'area di progetto del campo da golf sovrapposta alla carta del PS P09; in giallo l'area ad esclusiva funzione agricola

Definizione degli obiettivi

L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campo di golf che, pur nelle sue modeste dimensioni, rappresenterà un momento di forte richiamo dotando il territorio di una struttura sportiva al momento assente nel territorio comunale. Il gioco del Golf, attraverso la realizzazione di campi pratica e campi promozionali, può quindi rappresentare, se inserito all'interno di un quadro ove sono presenti aziende agricole, un'attività con caratteri turistico-ricettivi, utile all'integrazione dell'offerta delle produzioni agricole, all'agriturismo ed al turismo rurale coerente con i principi generali di valorizzazione delle risorse territoriali e di mantenimento della presenza umana quale presidio dell'ambiente e del territorio.



L'area interessata dal progetto del campo da golf

Inquadramento

Il Regolamento Urbanistico individua l'area di intervento nel Piano Attuativo Scheda M_PA_12, UTOE "Montepulciano (M)

- Ambito "Ambito di Paesaggio 1 (AP_1) "
- DM 1444/68 "Zona territoriale omogenea C"
- Tipologia di trasformazione "Nuovo Impianto"

L'area oggetto di piano attuativo si dispone su un crinale e in un ambito rurale posto in località Olnaccio. Di forma irregolare allungata, era una volta usata in parte come pista da motocross: adesso abbandonata è stata riacquisita dalla vegetazione naturale.

La provincia di Siena nelle Discipline del Piano territoriale di Coordinamento, art. 13.28, delinea specifiche discipline per i campi da golf in area agricola:

13.28 Progetto di paesaggio per aree a servizio dello sport in aree a prevalente funzione agricola (quali campi da golf)

1. La scelta di inserire nel territorio rurale attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole è soggetta a specifica verifica della sostenibilità ambientale e paesaggistica, riferita a quanto dettato da presente PTCP per i due sistemi funzionali (ambiente e paesaggio) sia come condizioni statutarie che come indirizzi strategici. I progetti dovranno comunque essere concepiti come progetti di paesaggio, riconducibili all'arte e all'architettura di parchi e giardini ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio.

Nel territorio di Montepulciano sono presenti specialmente intorno al capoluogo "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", cioè beni paesaggistici specificamente vincolati. L'area dell'ex Crossodromo non risulta dalle cartografie del Piano Paesaggistico interessato da aree boscate, che ne vanno invece a costituire, oltre la strada tracciata in cartografia la delimitazione a occidente. Queste parti esterne al perimetro dell'area, così come riscontrabile dalle riprese fotografiche, sono le parti più densamente alberate.

L'intervento si situa in una posizione piuttosto esposta, almeno rispetto ai principali itinerari del territorio, rimanendo ben al di sotto della linea di crinale, e si colloca quasi a ridosso del margine del bosco e "chiuso" da formazioni vegetali che contribuiscono a "filtrare" la nuova destinazione

d'uso. Allo stesso tempo il luogo è dotato di grande panoramicità per le aperture visuali sul paesaggio ondulato della campagna assiduamente coltivata di Montepulciano.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla L.r. 65/2015 nelle cui discipline dovranno essere individuate le modalità di realizzazione delle opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento, quali la viabilità, le modalità di eventuale allacciamento alle reti tecnologiche, il sistema di smaltimento delle acque reflue, la modalità di realizzazione degli edifici.

Nel caso in cui non sia possibile o economicamente sostenibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento e la depurazione dovranno essere organizzati attraverso sistemi individuali, previa valutazioni di tipo idrogeologico ed idraulico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti), quali la fitodepurazione ed il lagunaggio, oltre a prevedere la realizzazione di una rete di collettamento differenziata per acque piovane ed acque reflue; inoltre dovrà essere previsto l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate, privilegiando la rete idropotabile per il consumo umano e ricorrendo alla raccolta di acque piovane e ad acque di livello qualitativo inferiore per usi meno nobili.

La scheda di Piano Attuativo conterrà obiettivi ed indirizzi da rispettare, quali:

il contenimento della movimentazione dei terreni e della necessità di riduzione delle future manutenzioni;

visto che il progetto si andrà a sviluppare in un'area di grande valore paesaggistico, bisognerà ridurre al minimo le operazioni costruttive, sia che l'inserimento avvenga in aree degradate nelle quali la "ricostruzione" dell'ambiente dovrebbe essere effettuata programmando ampie zone di "incolto naturale" a manutenzione bassa o nulla, sia nelle altre aree.

Dovranno essere valutati i caratteri pedologici e i fattori legati all'autotraspirazione che possono determinare le tecniche costruttive dell'impianto e dei tappeti erbosi in misura tale da poter incidere sostanzialmente sul fabbisogno idrico; alla fine della determinazione del fabbisogno idrico dovranno essere valutati fattori legati alle scelte progettuali quali pendenze, organizzazione dell'irrigazione, la dislocazione di ostacoli d'acqua che possono influire sulla capacità complessiva di stoccaggio, di scelta e selezione delle essenze;

I volumi di servizio all'attività del campo da golf (eventuale club house, locale per il deposito sacche ed una tettoia al campo pratica, il locale per il rimessaggio dei macchinari per la manutenzione) devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità; deve essere inoltre recuperato il volume esistente per attività di manutenzione o servizio.

I colori dovranno essere neutri ed inseriti nel contesto; i nuovi edifici non potranno avere un'altezza superiore ad un piano e coperture tradizionali.

Il fabbisogno energetico termico ed elettrico dovrà essere garantito per almeno il 50% da fonti rinnovabili.

Le aree pavimentate (parcheggi, resedi e quant'altro), dovranno essere realizzate con grigliati erbosi che presentano un basso impatto paesaggistico e mantengono una buona capacità di permeabilità dei suoli.

I movimenti di terra dovranno essere di limitata entità e non dovranno pregiudicare gli assetti paesaggistici attuali; Qualora sia necessario del movimento terra, tutte le aree di nuova formazione saranno raccordate a quelle adiacenti con dolci rampe, in maniera che l'orografia finale risulti assolutamente naturale e assimilabile a quella attuale.

Dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le macchie, le alberature e le siepi attuali.

La scelta per la piantumazione di nuove alberature dovrà essere svolta fra il catalogo delle specie autoctone presenti nel territorio di Montepulciano. La scelta delle specie diverse deve fare

comunque riferimento a quelle indicate dalla LR 39 del 21/3/2000 o comunque a specie con dimostrate capacità di bassa esigenza idrica, rapida crescita, resistenza alla siccità e all'inquinamento e con un apparato radicale non superficiale.

Dovrà essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose. Il progetto, prevederà la realizzazione di un percorso a 9 buche.

Il percorso di golf sarà il più naturale possibile riducendo al minimo i movimenti di terra, il percorso dovrà seguire, per quanto possibile, l'orografia del terreno esistente.

Al fine di evitare i possibili pericoli derivanti dall'utilizzo di diserbanti e pesticidi necessari per la manutenzione del tappeto erboso dovranno essere attuate le linee guida per la manutenzione dei campi di golf che entreranno in vigore nel 2017 che vanno a bandire l'uso di qualsiasi molecola chimica al fine di andare a realizzare un campo di golf biologico al 100%.

Dovrà essere ridotto al minimo l'apporto idrico per il mantenimento del manto erboso mediante l'impiego di specie arboree poco idroesigenti e l'impiego di un impianto di irrigazione mirato al contenimento dell'uso dell'acqua.

Nell'area interessata alla costruzione del campo insiste un pozzo comunale del quale dovrà essere valutata la portata.

Al fine di ridurre gli impatti sulla risorsa acqua dovranno essere messe in pratica tutte le azioni relative al recupero delle acque piovane.



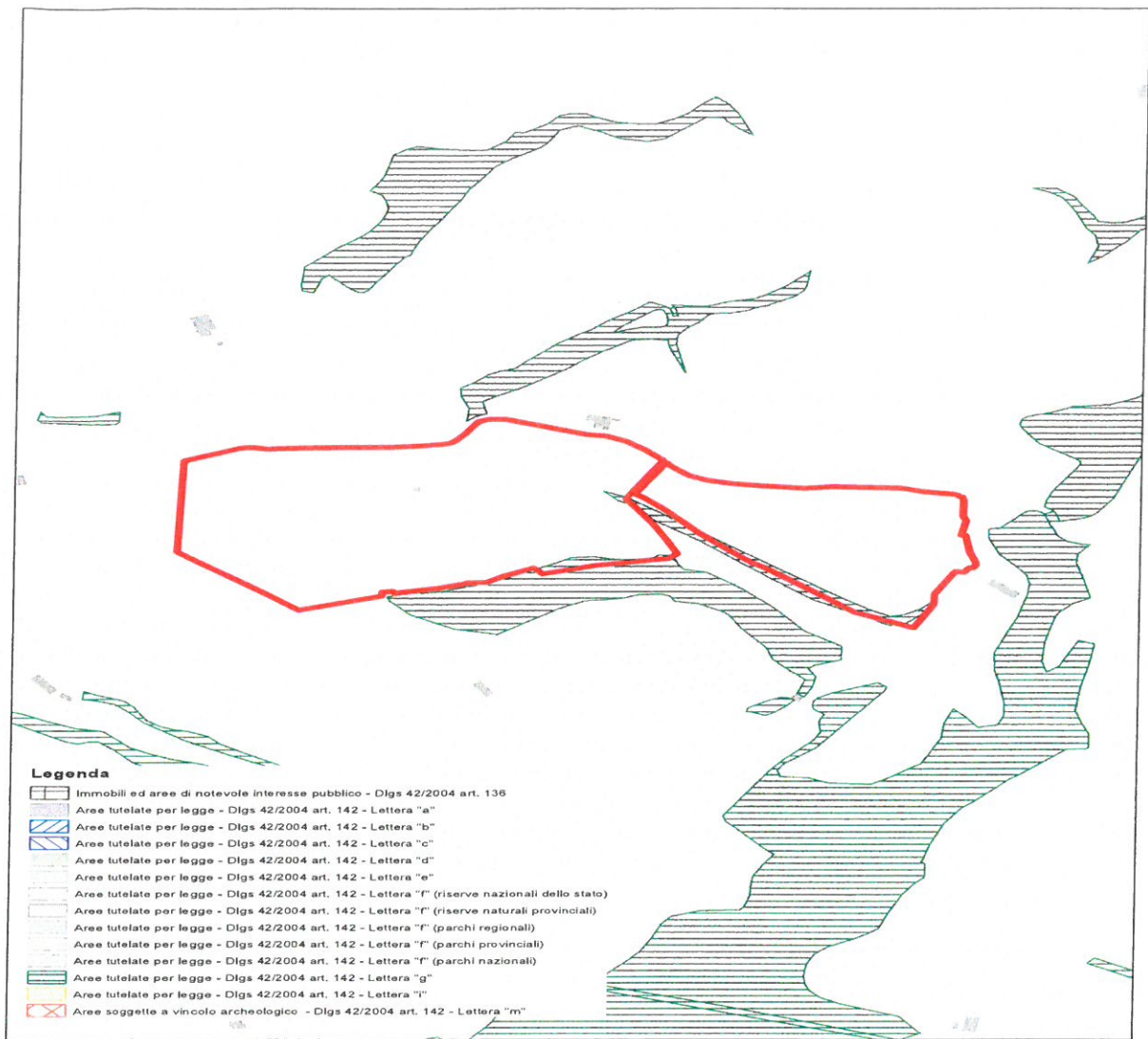
Bozza di progetto del campo da golf

PIT - Beni paesaggistici

L'area di progetto, come si apprezza dalla cartografia seguente relativa alla ricognizioni dei beni paesaggistici così come individuati dal PIT-PPR, è modestamente interessata da aree boscate, così come individuate all'art. 142 lettera "g" del D.Lgs 42/2004.

L'intervento si situa, specialmente in relazione alla percezione dalla percorrenza in autostrada, in una posizione piuttosto esposta; dal punto di vista della percorrenza sulla rete podereale locale rispetto ai principali itinerari del territorio, l'aria si colloca in una posizione marginale in quanto delimitata a nord dal centro abitato, a est dalla carreggiata autostradale e ad ovest da vaste estensioni coltivate attraversate da esclusiva viabilità podereale.

L'area, essendo centrale nella Val di Chiana è altresì ben visibile dalle colline circostanti ad est intorno a Valiano, e ad ovest verso le alture di Montepulciano.



Ricognizione dei beni paesaggistici dell'area oggetto di conferenza di copianificazione