



Comune di Montalcino

**Avvio del procedimento per la formazione del nuovo
Piano Strutturale e del Piano Operativo**

novembre 2019

Gruppo di lavoro:

Roberto Vezzosi

Stefania Rizzotti, Idp studio

Fabio Poggi e Massimiliano Rossi, ProGeo Engineering s.r.l.

Luca Berlingozzi

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta, Frassinetti, Sarrica

Stefano Campana

Sommario

Premessa	8
Introduzione	11
1. Gli strumenti di pianificazione vigenti.....	13
I Piani Strutturali dell'ex Comune di Montalcino e dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso....	13
Lo stato di attuazione del PRG di Montalcino e del RU di San Giovanni d'Asso	17
2. Temi emergenti e prospettive territoriali	24
3. Obiettivi per il governo del territorio.....	27
4. Metodo di lavoro	30
Il nuovo Piano Strutturale	31
Il progetto del Piano Operativo	32
5. Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato	34
6. Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato	39
7. Quadro conoscitivo di riferimento.....	40
Gli studi geologici di supporto	41
Gli approfondimenti agroforestali, socioeconomici ed ecopaesaggistici	42
8. La conformazione o l'adeguamento degli Atti di Governo del territorio al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR).....	44
9. Programma delle attività di comunicazione e partecipazione.....	48
10. Il quadro della Pianificazione Territoriale.....	49
LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO (L.R. 65/2014).....	49
Contenuti e forma del Piano Strutturale.....	51
IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	53
IL PIANO DI COORDINAMENTO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI SIENA	93
11. Contributi e pareri richiesti per la formazione dei nuovi atti di governo del territorio	100



Comune di Montalcino - Carta dei Caratteri del paesaggio dal PIT-PPR

Premessa

Il percorso di elaborazione dei nuovi atti di governo del territorio – Piano Strutturale e Piano Operativo – si svolge dopo la fusione tra i Comuni di Montalcino e San Giovanni d’Asso. Il nuovo soggetto amministrativo locale, che prende il nome di *Comune di Montalcino*, vede senz’altro accrescere il suo ruolo strategico nel panorama amministrativo toscano ed è intenzionato a cogliere le opportunità che da questo derivano, al di là della stabilizzazione economica e patrimoniale e la razionalizzazione delle spese che sono già in atto.

Negli indirizzi formulati, esplicitati nel programma di mandato dalla attuale Amministrazione Comunale, si ribadisce prima di tutto il mantenimento della **struttura insediativa policentrica** del comune e di come alla base delle strategie di tutela e valorizzazione delle risorse locali sia da porre l’attività di pianificazione territoriale. La pianificazione territoriale ed urbanistica rappresenta infatti, ancor più in questo contesto, un momento fondamentale per porre le basi di una nuova coesione territoriale e per consolidare la nuova identità. Identità, che a fronte di specifici caratteri omogenei, deve fare i conti con significative differenze: a ovest e sud ovest un territorio con prevalenza di boschi e una rilevante presenza di vigneti specializzati, a nord e nord est le colline glabre delle “Crete senesi”, con prevalenza di seminativi.

L’estensione dell’ex Comune di Montalcino occupava una superficie di 243.62 Km², già da considerarsi tra le più vaste della provincia di Siena e della stessa Toscana. Per la sua conformazione e collocazione, si stacca, con confini piuttosto precisi, dal suo intorno, tanto che il Repetti, nel suo Dizionario geografico-fisico-storico della Toscana, definiva Montalcino “un’isola nel mezzo al continente della Toscana Meridionale”¹.

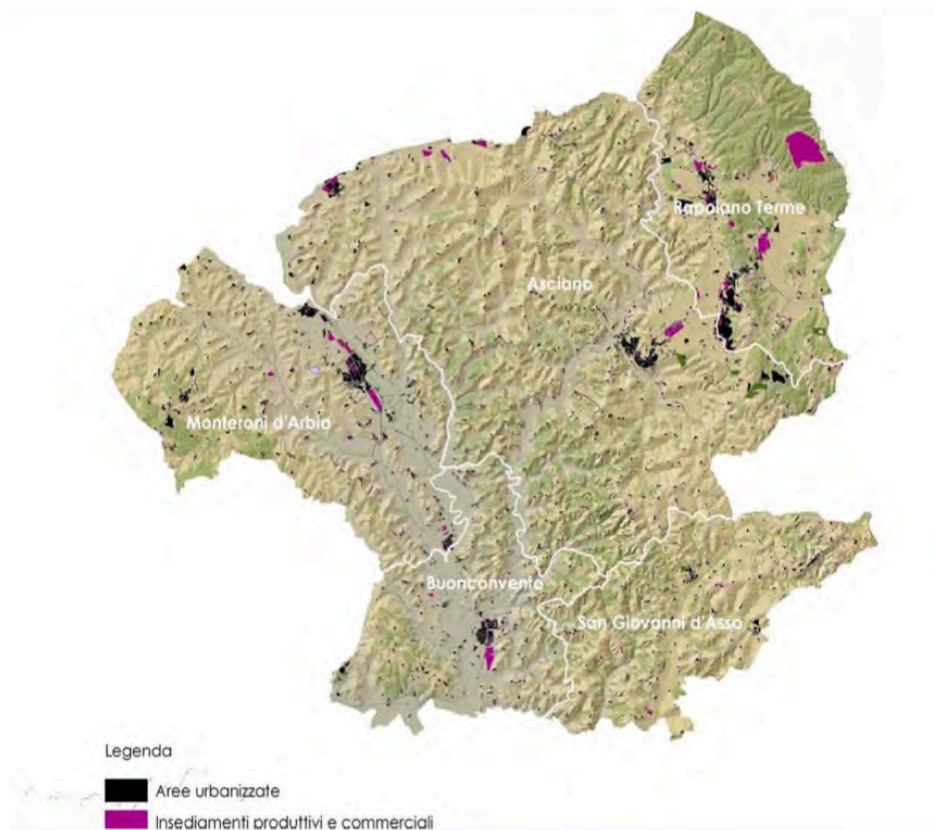
L’ex Comune di San Giovanni d’Asso aveva una superficie di 66,36 Km² sviluppata tra le Crete e la Val d’Orcia, dalla dorsale di Trequanda, verso Buonconvento. È attraversato dal torrente Asso, che lo divide in due parti quasi equivalenti e la sua posizione è dunque, all’opposto, *in between* (nel mezzo), un territorio che può alludere quindi a differenti geografie, corrispondenti a diverse condizioni geolitologiche e ambientali.

Il PTC della Provincia di Siena – concepito prima della fusione tra i due Comuni – considera il territorio del nuovo Comune come appartenente a due “circondari”: l’ex Comune di Montalcino appartiene al circondario “Amiata Val d’Orcia” e l’ex Comune di San Giovanni d’Asso a quello delle “crete senesi e Val d’Arbia”.

La collocazione in due ambiti distinti si ritrova anche nei principali strumenti della provincia e degli altri enti sovracomunali che riguardano la programmazione economica e territoriale (PASL, PPSSE, Comunità Montana, ecc.), coerentemente all’utilissima, ma ormai superata articolazione del territorio regionale in Sistemi Economici Locali (SEL), che il PTCP 2010 ha peraltro sostanzialmente ripreso per la sua definizione dei circondari.

D’altronde se guardiamo alla dimensione socio-economica, oltre che a quella paesistico-ambientale, non possiamo non considerare le significative differenze tra l’“isola” di Montalcino e il territorio “nel mezzo” di San Giovanni d’Asso.

¹ Repetti, Dizionario geografico-fisico-storico della Toscana, 1833, p. 302



PTCP Siena, Il circondario Amiata - Val d'Orcia con il comune di Montalcino (sopra) e quello delle Crete senesi – Val d'Arbia con il comune di San Giovanni (sotto)

Ora i due territori sono stati ricondotti al medesimo ambito di paesaggio dal PIT-Piano Paesaggistico Regionale, quello della *Val d'Orcia e Val d'Asso*, che oltre a tutti i Comuni del Parco della Val d'Orcia, comprende anche i territori del Comune di Trequanda e di quello che appunto era il Comune di San

Giovanni d'Asso (anche il PIT-PPR è stato concepito prima della fusione). Più attento agli aspetti della "territorializzazione"² e quindi alla presenza degli insediamenti, per il piano regionale l'ambito di paesaggio include quindi anche "... i centri urbani di origine storica, compresi quelli di medie dimensioni (fra 500 e 1000 abitanti) che formano la cornice della val d'Asso con Trequanda, Montisi, Castelmuzio, Petroio, oltre a San Giovanni" (PIT-PPR, Scheda Ambito di Paesaggio n. 17, Val d'Orcia e Val d'Asso).

Il nuovo Comune di Montalcino, così come risulta dalla fusione dei due Comuni, raggiunge ora una estensione territoriale di circa 310 Km² (il più grande della provincia di Siena), con meno di 6.000 abitanti.

Insomma, se un nuovo piano urbanistico-territoriale rappresenta in generale un momento particolare nella storia di una comunità, lo è a maggior ragione, in questo caso, vista la grande novità costituita dalla fusione dei due Comuni.

La formazione dei nuovi strumenti di governo del territorio deve avere l'ambizione di ritrovare le molte ragioni che legano ambiti territoriali un tempo amministrativamente distinti, visti anche i vantaggi di operare sinergicamente in specifici settori in un territorio che presenta valori complementari.



Ambito Val d'Orcia e Val d'Asso, PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale

² Semplificando di molto, il territorio è definibile come lo spazio organizzato della e dalla società. Attraverso la "produzione" di territorio la società controlla - o tenta di controllare - lo spazio e l'ambiente. Il territorio non è quindi qualcosa di casuale o di naturale, ma l'esito di scelte intenzionali operate dall'uomo che in geografia sono riassunte dal concetto di "territorializzazione".

Introduzione

L'atto di Avvio del procedimento per la formazione Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO) del nuovo Comune di Montalcino ha principalmente lo scopo di acquisire eventuali apporti tecnici da ciascuno dei soggetti che esercitano le funzioni amministrative relative al governo del territorio. Tali soggetti, ciascuno per le proprie competenze, assicurano che gli stessi atti si formino nel rispetto delle disposizioni della legge regionale in materia – la L.R. n. 65 del 2014 – e dei relativi regolamenti di attuazione, in conformità al PIT/PPR e in coerenza con gli atti di governo del territorio degli altri livelli istituzionali. È all'avvio del procedimento che devono essere definite inoltre le linee di indirizzo per il governo del territorio di Montalcino, alla luce del sistema degli obiettivi espressi ai diversi livelli, regionali e provinciali (con i quali, come vedremo più avanti, ci si confronta fin da questa fase), che dovranno trovare poi una adeguata corrispondenza negli atti di governo comunali (PS e PO).

La legge regionale toscana sul governo del territorio n. 65 e più in particolare il nuovo PIT/PPR, costituiscono insieme un nuovo paradigma per la pianificazione comunale, in un modello che sottende ad una articolazione scalare, più esplicitamente gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Anche con la precedente legge n. 1 del 2005 gli strumenti e gli atti di governo del territorio erano tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTC, rispetto al piano comunale, dovevano considerarsi comunque strumenti sovraordinati), ma senz'altro viene ora meno il principio di sussidiarietà che era il principale fattore di ispirazione della vecchia legge per le attività di pianificazione territoriale (non a caso chiamate di governo del territorio). Rispetto al PIT/PPR, si parla ora di **conformazione**³ degli atti di governo del territorio comunali e non più di coerenza.

Lo stesso PIT/PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, alla quale è fortemente integrato, costituisce l'espressione più evidente, per sua stessa natura, di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'**immediata e diretta prevalenza** e l'**immediata prescrittività**.

Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina di Piano, a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del Piano Paesaggistico:

a) *le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni di ogni natura contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;*

b) *le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.*

È dunque in questa prospettiva che, nel nuovo contesto legislativo toscano, la conformazione al PIT/PPR del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo di Montalcino passa dalla conferenza paesaggistica con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione. Il procedimento per la conformazione è disciplinato agli articoli 20 e 21 del PIT/PPR e prevede che l'atto di Avvio del Procedimento venga trasmesso anche agli organi ministeriali competenti.

³ La disciplina di coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli atti di governo del territorio è contenuta nell'art. 145 del Codice del Paesaggio, in particolare recita al comma 4: *“I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo”*.

L'Avvio del procedimento ha però anche il compito di chiarire quale sarà l'impostazione dei nuovi atti di governo del territorio comunali e di evidenziare i punti salienti che costituiscono la premessa per gli ulteriori studi da sviluppare, per la definizione del cosiddetto "quadro conoscitivo", che sarà la premessa al progetto territoriale e urbanistico.

È in questa fase che si formulano pertanto i criteri con cui verranno intrapresi gli studi interpretativi del territorio e gli indirizzi per il suo governo. Alle spalle di questo documento e per questo scopo si colloca il programma di mandato dell'attuale Amministrazione comunale, che già in maniera piuttosto chiara delinea quali debbano essere le prospettive di sviluppo che i nuovi piani devono assumere. Certo queste devono essere intese come una prima indicazione riferita ad alcune questioni principali, attorno alle quali già da ora è possibile misurare una discreta consapevolezza e che dovrebbero trovare la massima condivisione lungo il processo che porterà all'adozione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Anche per questo il Comune di Montalcino, il 9 aprile scorso, ha pubblicato un Avviso aperto a tutti, affinché si potessero manifestare proposte e progetti finalizzati alla formazione dei due atti di governo, nell'ambito del processo di partecipazione ai procedimenti.

Alla scadenza dell'avviso, posta il 31 di luglio, sono pervenuti 37 contributi, uno dei quali fuori termine che verrà comunque esaminato. In realtà, viste alcune ripetizioni, ovvero richieste formulate più volte, e semplici richieste di incontro per la presentazione di problematiche varie, il numero dei contributi effettivi si riduce di molto, ovvero a 23 effettive richieste. Tali richieste, oltre che in successivi incontri programmati nell'ambito della attività di comunicazione, potranno trovare riscontro nei nuovi strumenti a condizione che possano essere verificate in piena coerenza con gli obiettivi che si è dato il Comune e laddove non contrastino con gli indirizzi e le prescrizioni provenienti dagli strumenti sovraordinati, PTCP e PIT/PPR.

Infine occorre aggiungere che i contenuti del presente documento sono incrociati con la stesura del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale strategica (VAS), nel quale viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali emerse e nel quale sono evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti e definiti gli ambiti delle indagini necessarie per la valutazione.

1. Gli strumenti di pianificazione vigenti

Il nuovo Comune di Montalcino vede oggi il proprio territorio regolato da strumenti differenziati, riferiti ai territori dei Comuni di origine: il territorio dell'ex Comune di Montalcino ha ancora vigente un vecchio PRG e il Piano Strutturale, approvato nel 2011 ai sensi della L.R. 1/2005, mentre il territorio dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso, oltre al PS, è dotato del Regolamento Urbanistico approvato a fine 2014. Sia nell'uno che nell'altro caso ci troviamo comunque di fronte a strumenti evoluti, che hanno avuto senz'altro una buona capacità di governo delle dinamiche di trasformazione e che, per quanto datati, hanno anticipato alcuni contenuti che sono stati poi formalizzati con la nuova legge regionale "Norme sul governo del territorio" n. 65 del novembre del 2014.

I Piani Strutturali dell'ex Comune di Montalcino e dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso

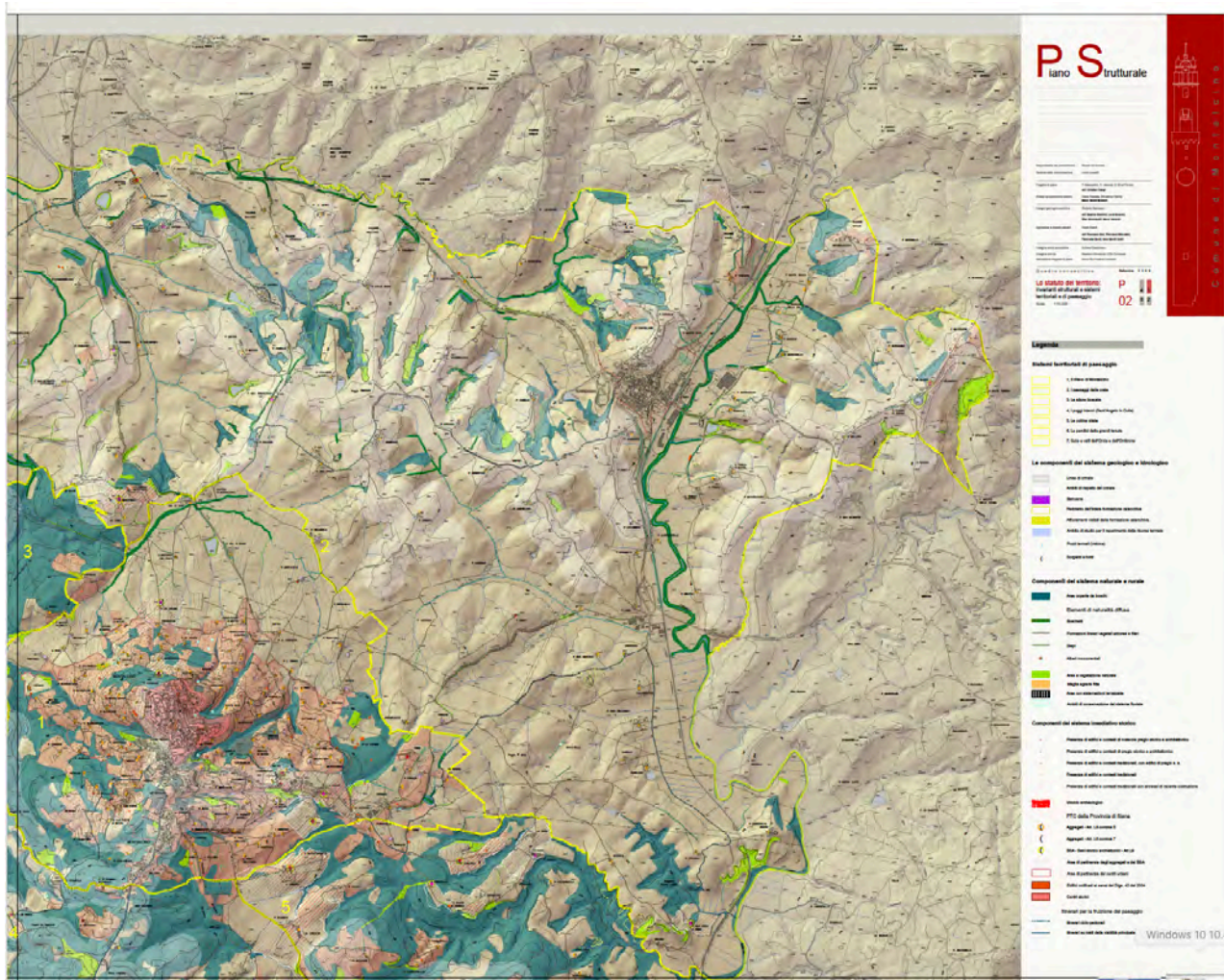


Tavola dello statuto (PS Montalcino)

Il **Piano Strutturale di Montalcino**, approvato nel 2011 (D.C.C. n. 45 del 04/11/2011), ha già compiuto l'importante operazione di fondare le proprie strategie sulla base di un esauriente quadro conoscitivo e le stesse discipline del piano devono essere ricondotte ad una maggiore aderenza alla nuova legge 65/2014 ed al nuovo PIT/PPR senza che tuttavia debbano essere cambiate nello spirito e nei principali contenuti.

Nel PS del Comune di Montalcino i sette sistemi territoriali di paesaggio, che tengono conto degli ambiti definiti dal PTCP 2010, possono essere reconsiderati all'interno della ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP, come dettato dal comma 3 dell'art. 92 (Piano Strutturale) della L.R. 65/2014. Le perimetrazioni che individuano i sette sistemi sono funzionali a definire ambiti territoriali dotati di una specifica caratterizzazione paesistica rispetto alla quale fornire norme sulle tematiche del paesaggio, per il mantenimento e la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi o finalizzate alla mitigazione del degrado o delle criticità.

Le stesse Invarianti strutturali del PS, suddivise secondo tre componenti - sistema geologico e idrogeologico, sistema naturale e rurale, sistema insediativo storico -, presentano un'articolazione non molto distante da quella ora suggerita dalle quattro Invarianti del PIT/PPR costituenti il "Patrimonio territoriale" (*I/i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, II/i caratteri ecosistemici del paesaggio, III/il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, IV/i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali*). Le invarianti strutturali sono esplicitamente riferite ai beni e alle prestazioni da questi assolti nell'evoluzione territoriale e attraverso esse sono definite le condizioni di non variabilità attribuite alle componenti del territorio che contribuiscono a determinarne l'identità; si riconosce così al territorio una specifica complessità che diventa identità dei luoghi, da un lato costituita dalle caratteristiche fisico-prestazionali (la morfologia, la geologia, il reticolo idrografico e i relativi livelli di fragilità), dall'altro sedimentata attraverso testimonianze materiali dell'azione dell'uomo (i beni storici, il paesaggio).

Riconosciuti i principali valori identitari del territorio, il PS definisce le regole d'uso e di trasformazione da parte degli attori socioeconomici che si propongono di garantire la riproduzione durevole del grande patrimonio presente. Il piano intende superare le limitazioni di tipo fisico e infrastrutturale per razionalizzare e qualificare i comparti produttivi e si propone di realizzare un generale riequilibrio insediativo, attraverso il rafforzamento delle dotazioni urbane e territoriali. Con politiche di rafforzamento dell'armatura urbana del territorio comunale, si intende proporre un progressivo miglioramento della dotazione di servizi alla persona e all'impresa, con la duplice finalità di innalzare la qualità abitativa e di ridurre le necessità di mobilità.

All'interno dei centri urbani maggiori il PS individua inoltre ambiti corrispondenti a porzioni di territorio riconoscibili per caratteri insediativi, stato di conservazione, livello delle dotazioni e mix funzionale, in modo da articolare gli indirizzi per il centro storico, i tessuti di matrice urbana, le formazioni urbane consolidate, gli ambiti urbani in trasformazione e gli ambiti a carattere speciale. Considerando anche aree di trasformazione in territorio rurale, vengono inoltre indicati alcuni progetti ritenuti strategici per il raggiungimento di specifici obiettivi di piano:

- a. la riorganizzazione e la razionalizzazione ed il potenziamento degli impianti sportivi del capoluogo;
- b. il potenziamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico all'interno del centro storico (centri civici e sociali, sedi dei quartieri, ecc.);
- c. il recupero a funzioni pubbliche pregiate del complesso della Fortezza;
- d. la promozione delle attività convegnistiche e congressuali;
- e. la costituzione di nuove polarità in corrispondenza dei principali accessi al centro storico, in particolare, con riferimento a Porta Cerbaia, polarità dedicate al commercio, attività direzionali, espositive e convegnistiche, nonché parcheggi pubblici, con eventuali minime quote di residenza se funzionali alle nuove funzioni;
- f. il riordino e la riqualificazione delle funzioni scolastiche, in particolare nel capoluogo;
- g. il superamento delle criticità legate all'attraversamento del Capoluogo, sulla direttrice Siena-Grosseto;

- h. la valorizzazione delle attività di trasformazione dei prodotti dell'olivo e delle coltivazioni tradizionali;
- i. il potenziamento e la riorganizzazione delle attività produttive, a partire dal recupero della ex Sils, per la quale si prevede anche l'inserimento di una quota di attività terziarie e residenziali, utili all'integrazione funzionale della frazione;
- j. la costituzione di "porte" di accesso al sistema territoriale comunale, prioritariamente attraverso il recupero e la riqualificazione delle aree ferroviarie di Torrenieri, Monte Amiata Scalo e Sant'Angelo Scalo, per attività legate alla promozione e commercializzazione delle produzioni agricole di qualità, al turismo, al termalismo ed al tempo libero;
- k. la realizzazione di un progetto integrato di valorizzazione delle tre aree ferroviarie, che integri gli itinerari per il turismo e per la promozione del territorio con nuovi servizi e nuove attrezzature per la ricettività turistica, per la convegnistica, la formazione e per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti del territorio di Montalcino e della Toscana;
- l. il recupero dell'agibilità fruitiva del fiume Asso legata alla più complessiva riqualificazione di Torrenieri;
- m. la realizzazione di un attraversamento esterno al centro urbano di Torrenieri, verso San Giovanni d'Asso, per favorire i collegamenti con i poli produttivi senesi, di Sinalunga e della Val di Chiana, e il collegamento della rete autostradale con la Cassia;
- n. la costituzione di un più ricco, funzionalmente articolato e denso centro urbano a Sant'Angelo Scalo ed il suo inserimento negli importanti itinerari turistici e fruitivi che collegano Siena a Grosseto;
- o. la costituzione di una rete minuta di servizi per l'ospitalità che consentano il recupero dell'importantissimo patrimonio architettonico, costituito dagli edifici sparsi e dai centri storici di S. Angelo in Colle, Castelnuovo dell'Abate e dei nuclei minori;
- p. il riordino e l'adeguamento alle esigenze religiose del complesso e delle aree dell'Abbazia di Sant'Antimo, per il raggiungimento di una più efficace tutela degli straordinari valori culturali e paesaggistici che rappresenta;
- q. la valorizzazione della risorsa termale, in prospettiva con il potenziamento delle reti per il loisir ed il wellness, anche appoggiandosi alla infrastruttura ferroviaria oggi dismessa;
- r. la valorizzazione della presenza di importanti centri sportivi e attrezzature turistiche, prevedendone anche l'adeguamento, l'integrazione ed il potenziamento;
- s. la valorizzazione fruitiva e paesaggistica degli ambiti di conservazione del sistema fluviale dell'Orcia, anche attraverso la previsione di attività di loisir;
- t. il potenziamento dei servizi di area vasta, con la realizzazione di un eliporto per la protezione civile.

Le UTOE comprendono l'intero territorio e possiamo anche in questo verificare una avanzata coerenza con le disposizioni della nuova legge.

Anche i perimetri degli insediamenti, con poche correzioni, non distano molto da quanto può essere definito in applicazione dell'art. 4 della legge sul governo del territorio regionale. Più specificatamente, la classificazione dei tessuti insediativi (nell'ambito del riconoscimento della struttura insediativa) dovrà essere effettuata con riferimento alle Linee guida del PIT/PPR, anche in relazione ad eventuali "rimarginature" del territorio urbanizzato, che dovranno essere comunque correlate a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014): il PS 2011 ha già compiuto una lettura del sistema insediativo che articola le aree urbane in ambiti caratterizzati dalla prevalenza di tessuti o principi insediativi differenti (centri storici, tessuto di matrice urbana, formazioni urbane consolidate...) che da un lato potrà essere ricondotta alle Linee guida sopra citate e dall'altro potrà costituire la base per le discipline del PO, con la definizione nello specifico degli usi ammissibili e delle categorie di intervento per ciascun edificio o gruppi di edifici.

Una parte fondamentale del piano è naturalmente dedicata al territorio rurale ed alle disposizioni per orientare gli interventi e le trasformazioni sia dei suoli che degli edifici, in coerenza con gli obiettivi di tutela del paesaggio e con la valorizzazione del ruolo di presidio ambientale svolto in particolare dalle aziende agricole.

Nel territorio rurale il PS ha poi provveduto alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, lavoro che può costituire la base per una implementazione, da effettuare con l'aggiornamento e l'informatizzazione di quanto già fatto.

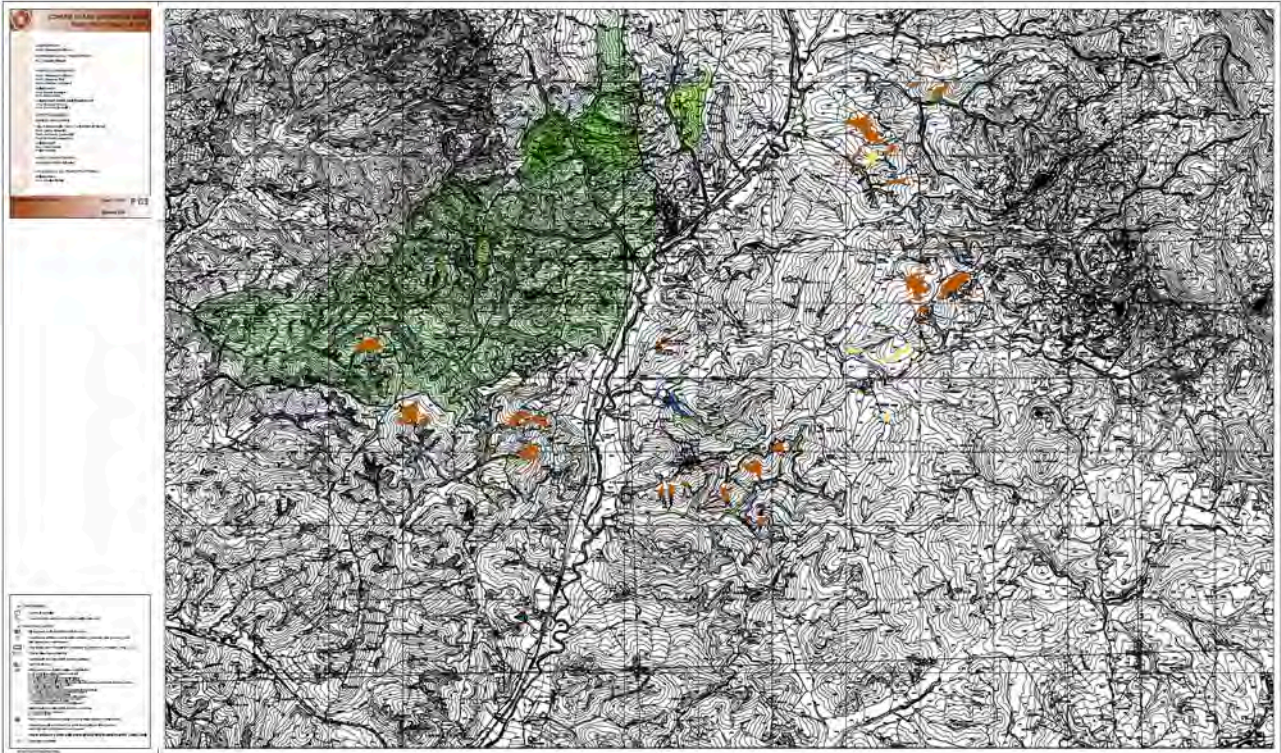


Tavola delle invarianti (PS San Giovanni d'Asso)

Anche il **Piano Strutturale di San Giovanni d'Asso**, approvato nel 2005 (D.C.C. n. 50 del 29/11/2005), può contare su un ricco quadro conoscitivo, in particolare riferito agli aspetti agroforestali e paesaggistici. Il PS – proprio in riferimento a quegli aspetti – ne dà una lettura peculiare di cui tenere conto nella costruzione di un quadro conoscitivo integrato e armonizzato; in particolare anche per il lavoro futuro saranno recuperati i Biotopi, tra cui le aree tartufigene e le segnalazioni utili alla pianificazione.

Il riconoscimento dei diversi sistemi e sottosistemi risente della necessità di distinguere i principali centri urbani, San Giovanni d'Asso e Montisi, a cui si aggiunge Lucignano, ma la "tripartizione" corrisponde senz'altro anche alle caratteristiche "strutturali" del territorio, anche traguardando le 4 invarianti del PIT/PPR.

Il Piano Strutturale pone a fondamento della sua architettura un'articolazione del territorio comunale in "Sistemi Territoriali Complessi", caratterizzati da una sostanziale omogeneità interna di situazioni geografiche, geomorfologiche, paesistiche e insediative i cui reciproci rapporti danno luogo a porzioni di territorio che presentano aspetti di unitarietà e omogeneità finalizzati alla realizzazione degli obiettivi strategici e alla messa in valore delle singole peculiarità del patrimonio territoriale: il Sistema Territoriale San Giovanni-Monteoliveto, il Sistema Territoriale Montisi-Piazza di Siena e il Sistema Territoriale dell'Asso e di Lucignano; la definizione dei Sistemi Territoriali è coerente con le "Unità di Paesaggio" del PTC di Siena. All'interno di ciascun Sistema Territoriale

particolari configurazioni geo-fisiche, paesistiche o situazioni insediative ne determinano un'ulteriore suddivisione in "Sottosistemi" e "Ambiti".

In ciascun Sistema Territoriale inoltre vengono sempre riconosciuti il Sottosistema degli Aggregati comprendente gli Aggregati relativi al Sistema, il Sottosistema degli edifici e delle pertinenze comprendente edifici e relative Aree di Pertinenza nel territorio aperto censiti dal PTC e il Sottosistema delle aree agricole e dei boschi comprendente la restante parte del territorio aperto del Sistema e gli edifici isolati.

Il quadro normativo assume la sua articolazione definendo per ciascun Sistema gli "Obiettivi generali" che si traducono nei Sottosistemi in "Indirizzi programmatici". Da questi discendono infine le indicazioni delle "azioni" negli Ambiti.

L'ossatura portante del progetto di riorganizzazione del territorio comunale è rappresentata da specifici Sistemi Funzionali ai quali il Piano Strutturale affida il raggiungimento degli obiettivi strategici di pianificazione e di sviluppo sostenibile, definendo azioni di differente tematica e complessità riferite a specifici luoghi e dettagliatamente articolate nel piano: il Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità, il Sistema Funzionale delle Acque, il Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo (luoghi della ricettività, luoghi del tempo libero, "Porte").

Il PS definisce poi le Invarianti Strutturali cioè gli elementi territoriali edificati e non che per le loro rilevanti peculiarità storiche, artistiche, culturali, paesistiche e naturalistiche costituiscono elementi identitari del territorio comunale e la cui modificazione rappresenta una perdita irreversibile dei suoi caratteri strutturali.

Lo stato di attuazione del PRG di Montalcino e del RU di San Giovanni d'Asso

L'ex Comune di Montalcino è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale, approvato nel 2000 (D.C.R.T. n. 91 del 29/02/2000 e D.C.C. n. 41 del 01/06/2000) e da allora oggetto di una serie di varianti, per la maggior parte riferite a contesti specifici:

- variante per la realizzazione del posteggio in viale Strozzi a Montalcino (2002)
- variante per la costruzione di una palestra in via delle Scuole a Montalcino (2002)
- variante per la costruzione di un posteggio al Duomo di Montalcino (2002)
- variante relativa alla disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone con prevalente funzione agricola nell'ANPIL Val d'Orcia (2003)
- variante da zona G/1 a zona E/2 rurale in prossimità del Podere "Ferro" (2003)
- variante relativa all'ex edificio postale di Montalcino (2004)
- variante relativa a via del Cancellino a Castelnuovo dell'Abate (2004)
- variante per la realizzazione di zona umida in S. Angelo scalo (2004)
- variante per la ripermetrazione della zona AB in via Romana a Torrenieri (2004)
- variante per omogeneizzazione dei comparti edificatori C/1-C/2 a S. Angelo in Colle (2004)
- variante per la ripermetrazione dell'area di lottizzazione C/1 in località Renaio a Montalcino (2004)
- variante per l'individuazione di una nuova area a destinazione F/3 e uno stralcio in zona E/rurale, con ripermetrazione del centro abitato in Camigliano (2005)
- variante per strada Renaio (2005)
- variante per il Piano di Recupero in località Loghino (2005)
- variante per il Piano di Recupero via Donnoli (2005)
- variante relativa a Borgo Castiglion del Bosco (2006)
- variante per ampliamento volumetrico in località la Velona (2006)
- variante per la realizzazione di campo da golf in località Castiglion del Bosco (2006)

- variante per la localizzazione della nuova Casa di riposo per anziani (attrezzature sanitarie e assistenziali) in Via Roma - Piazza Cavour nel centro storico di Montalcino; riqualificazione complesso immobiliare ex INAM (2009)
- variante di adeguamento al PAERP relativa alla Cava di argilla in località Podere Paganico a Torrenieri - primo Comparto - (2009)
- variante di localizzazione della nuova Sottozona D11 per impianto di Molitura olive in località S. Lazzaro a Montalcino (2009)
- variante riguardante interventi edilizi nella struttura turistico-ricettiva e termale in località Castello della Velona (2010)
- variante per la localizzazione della nuova sede della Confraternita della Misericordia a Torrenieri (2010)
- variante per la nuova Sottozona F-rr per attrezzature di raccolta e deposito rifiuti urbani differenziati e deposito temporaneo rifiuti da spazzamento in località Pineta-Osticcio (2012)
- variante di adeguamento al PAERP relativa alla Cava di inerti in località S. Angelo Scalo (2012)
- variante per la nuova sottozona D2A artigianale-commerciale (non alimentare) in località Il Pino a Montalcino (2014)
- variante relativa alla sottozona C4c ricettiva alberghiera in località Castiglion del Bosco (2015)
- variante relativa ad adeguamenti a PTCP-2013 e PS-2012 ed alla disciplina e alle previsioni di varie zone del territorio comunale (2015)
- variante a seguito dell'intesa Stato-Regione Toscana, ai sensi dell'art. 81 del DPR n.616/1977 ed art. 2 DPR n.392/1994, di localizzazione del nuovo Distaccamento dei Vigili del Fuoco in località Osservanza, a Montalcino, come da declaratoria del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria class. 329 n. 4606 in data 18/09/2009
- variante per il parcheggio multipiano in località Postierla nel centro storico di Montalcino (2009).

Nel 2014 è stata inoltre adottata un'ulteriore variante relativa a previsioni su varie zone ed adeguamenti al D.M. LL.PP. n. 340 del 09/05/2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante) e alla D.G.R. n. 515 del 03/06/2003 (Istruzioni tecniche ai sensi dell'art. 13 della L.R. 5/95 relativamente alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante) in località Pian dell'Asso a Torrenieri (riperimetrazione sottozona D3 in località Pian-Bivio dell'Asso a Torrenieri; inserimento di nuova sottozona Fse Stazioni ecologiche funzionali a raccolta differenziata e recupero rifiuti e di nuova sottozona Fpsp Piazzali di stoccaggio pubblici di materiali inerti; inserimento nuova sottozona F5 Zona a verde di pertinenza della zona industriale; integrazione con Elaborato Tecnico R.I.R. relativo allo Stabilimento della Torre s.r.l. Unipersonale). I nuovi strumenti dovranno recepire le discipline di tali varianti in corso.

Il PRG contiene anche uno specifico elaborato per la disciplina di dettaglio per opere di manutenzione dei paramenti esterni e delle coperture dell'edificato esistente nei centri storici del territorio comunale.

Lo stato di attuazione del PRG è diversificato tra i centri abitati, con quote molto alte nel capoluogo, almeno per quanto riguarda la nuova edificazione residenziale, con interventi a densità piuttosto rilevante (zone C2 in via Osticcio, zona C3 in via Alberghiera, zona C1 PEEP sopra il cimitero) o per la zona C4 (zona alberghiera) su via Bellaria e alcune attrezzature come la nuova sede dei Vigili del Fuoco. È invece rimasta inattuata a Montalcino la nuova zona artigianale D1 (collegata alla nuova

viabilità in variante tra la S.P. 45 e la Traversa dei Monti, realizzata solo parzialmente, con il distributore di carburante e la palazzina collegata).

Le aree a carattere industriale e artigianale specificamente destinate a particolari attività, come nel caso delle zone D5 (zona industriale per stoccaggio dell'argilla) e D6 a Torrenieri (zona industriale speciale delle ex- ceramiche senesi, il cui lotto è per la maggior parte sfruttato dal punto di vista volumetrico, ma che vede oggi l'attività cessata e con un procedimento per la bonifica dell'area) e D4 (zona industriale a saturazione della ex-Sils, anche questa quasi totalmente sfruttata dal punto di vista volumetrico, ma con l'attività cessata ormai da anni), evidenziano la drastica deindustrializzazione avvenuta da tempo. Lo stabilimento-cantina della zona D11 del PRG, di proprietà delle Cantine Leonardo da Vinci a Val di Cava, è stato realizzato, anche se sono rimaste da realizzare poche volumetrie e le sistemazioni esterne, mentre i titoli abilitativi sono ormai scaduti. Le zone D1 e D2 (zona artigianale a saturazione) a Sant'Angelo Scalo sono di proprietà dell'azienda Banfi che resta in attesa di un loro utilizzo. Sempre per quel che riguarda le attività produttive, risulta non attuata la nuova zona D1 a Castelnuovo dell'Abate, mentre la nuova zona D3 (zona industriale) in località Casanova al bivio tra la Cassia e la Traversa dei Monti, ha visto la proprietà Torre S.r.l. presentare una variante già adottata ed un piano di lottizzazione. Infine la zona D4 è ormai praticamente completata.

A Torrenieri sono state realizzate le previsioni residenziali della zona C3 (zona residenziale di completamento) vicino alla chiesa (via Romana, via S. Giovanni), la zona C1 (zona residenziale semintensiva) sul lato opposto di via Romana verso la ferrovia e la zona C3 accanto al PEEP (quasi completamente realizzato), così come il parco pubblico, mentre non è stata attuata la zona C1 a monte della Traversa dei Monti; è attuato anche un intervento di sostituzione lungo la ferrovia (zona AB).

A Castelnuovo dell'Abate risultano attuati i completamenti in zona B ma non la zona C2 (zona residenziale estensiva) in prossimità del centro antico, in piccola parte attuate le attrezzature (verde, parcheggio, impianti sportivi) tra il centro e il cimitero; è stato inoltre realizzato l'Ostello Tabor in zona F1bis.

A Sant'Angelo in Colle si può ritenere sostanzialmente compiuta l'attuazione delle zone C1, già in corso di realizzazione all'epoca della stesura del PRG, mentre non è stata attuata la nuova zona C2; l'intervento di nuova edificazione in zona C4 (zona alberghiera), trasformato in zona C2s (zona estensiva) nel 2005, è molto avanzato pur non essendo stato portato a termine per il fallimento del proponente. Non realizzato invece l'intervento in zona CS speciale (zona destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica L.O.D.E. Senese), previsto con una variante del 2005.

A Tavernelle, infine, non è stata realizzata la nuova previsione residenziale in zona C3.

La strumentazione urbanistica attualmente vigente per l'ex Comune di San Giovanni d'Asso è costituita, oltre che dal Piano Strutturale, dal Secondo Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale, approvato nel 2005, è stato variato parzialmente nel 2007 e nel 2008. La prima variante ha riguardato l'area di Pavicchia, interessata da un insediamento produttivo dismesso da riconvertire a destinazione turistico-ricettiva (contestualmente è stato variato anche il PRG vigente all'epoca, che prevedeva la possibilità di espansione della zona produttiva per 14.600 mc.); la seconda, attivata durante la formazione del Primo Regolamento Urbanistico, ha avuto come oggetto l'area termale di Bagnacci e ne propone la valorizzazione/riqualificazione con la realizzazione di un centro termale e di una struttura alberghiera.

Il Primo Regolamento Urbanistico è stato approvato nel 2008. Il Secondo Regolamento Urbanistico, approvato a fine 2014, ripropone sostanzialmente impostazione e contenuti del Primo RU.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione questi vengono in larga parte confermati (in alcuni casi con riduzione delle quantità massime ammesse), eliminando però lo strumento denominato Progetto Guida che era inizialmente stato introdotto per garantire all'Amministrazione ampie possibilità di orientamento delle principali aree strategiche di trasformazione; il bilancio dell'attuazione del Primo RU del resto era risultato piuttosto basso.

Il progetto di piano è articolato in differenti tipologie di aree che comprendono ambiti estesi e contesti più specifici, disciplinati a volte con norme specifiche, sviluppando quanto già dettagliatamente individuato nel Piano Strutturale.

Il RU (Primo e Secondo) definisce come principali aree di trasformazione importanti progetti per i centri abitati del capoluogo (San Giovanni d'Asso) e di Montisi, l'estensione dell'area produttiva di Camera ed alcuni ambiti nel territorio aperto appartenenti in particolare alle Aree attrezzate.

Per le aree urbane gli interventi strategici sono costituiti da operazioni di riqualificazione urbana o formazione di polarità urbane (PU).

A San Giovanni d'Asso sono così individuate le aree "Porta di San Giovanni" (PU1) e "Fontanelle-Mabbione" (PU2), che riguardano il margine ovest dell'abitato, lungo il quale è ipotizzata la realizzazione di un nuovo tracciato stradale per by-passare l'intero insediamento e consentire il ridisegno della rete viaria locale incrementando la fruibilità degli spazi pubblici e la connessione tra il nucleo più antico e i tessuti più recenti; la nuova strada, qualificata come extraurbana secondaria di tipo C, è pensata come opera pubblica autonoma rispetto alle trasformazioni di iniziativa privata. L'intervento "Porta di San Giovanni", il più rilevante, è finalizzato alla riorganizzazione funzionale dell'area a valle del centro storico lungo la S.P. 14 Traversa dei Monti, destinata dal PRG ad insediamenti produttivi e a nuove lottizzazioni residenziali ma solo parzialmente attuata e abbastanza disgregata. *La previsione mira alla formazione di tessuti urbani strutturati con un disegno organico di fronti omogenei e compatti attraverso la sostituzione dei manufatti produttivi e la creazione di un nuovo "asse verde" di servizi alla residenza e servizi di accoglienza e per il turismo, di nuova residenza che integra la residenza esistente e di piccole attrezzature di commercio di vicinato.* Comprende un parcheggio per auto e pullman per non residenti con punto di informazione e di servizio turistico (check-point), la risalita pedonale verso il centro storico, un'area attrezzata per la sosta dei camper e il distributore di benzina e servizi connessi, un albergo (per circa 60 posti letto) in sostituzione del Consorzio agrario insieme ad una nuova piazza commerciale; la risalita pedonale e il distributore sono stati realizzati tra il Primo e il Secondo RU.

L'intervento "Fontanelle-Mabbione" è finalizzato alla riorganizzazione di un'area, in parte edificata di recente, a ridosso del centro storico, *caratterizzata dalla presenza di parti residuali di un certo pregio paesistico piantumate ad alberi da frutto con piccole macchie di bosco misto verso la strada vicinale delle Fontanelle e del Mabbione e da parti incolte.* Il progetto comprende un intervento di nuova residenza a completamento di quella già esistente, un parcheggio (realizzato tra il Primo e il Secondo RU) con il prolungamento della viabilità e il ridisegno dei vuoti con la formazione di un sistema complesso di aree aperte a varie funzioni collegate alle tradizioni e allo sviluppo dei prodotti locali - museo didattico-sperimentale all'aperto del tartufo, collegato al museo del tartufo nei sotterranei del Castello, spazio-piazza per le manifestazioni -.

Oltre a questi è prevista la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, localizzato invece sul versante est del centro.

A Montisi l'intervento più significativo interessa la parte ovest del paese, quella di recente edificazione. L'intervento denominato "Fontanelle-Mabbione" è finalizzato alla riorganizzazione di un'area situata tra via degli Ortali, strada vicinale della Cella e il campo sportivo, allo stato attuale priva di identità e costituita da un mix poco funzionale di edificato e aree libere, completamente staccata dal centro antico e priva di luoghi a carattere aggregativo; il PRG prevedeva qui due lottizzazioni residenziali, delle quali solo una è stata attuata (almeno in parte), e l'espansione degli

impianti sportivi. L'obiettivo è quello di ricucire i tessuti esistenti con nuove aree di aggregazione, residenza e servizi (ostello, servizi polivalenti per la cultura, area parcheggio pullman e auto attrezzata con informazioni turistiche e punto informazioni turistiche) collegate attraverso percorsi pedonali ad ampi spazi verdi di uso pubblico.

Altra area di trasformazione è quella denominata "RTb.1 Pavicchia", posta tra Montisi e Montelifrè, già oggetto della variante al PRG sopra richiamata e di un Piano Attuativo.

Sull'area, nel 2015, è stato approvato e convenzionato un Piano di Recupero per riqualificazione di un'area produttiva dismessa e la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con centro benessere, di considerevoli volumetrie. Le porzioni murarie esistenti nell'area fanno parte di una fornace per la produzione di laterizi, con una volumetria di 39.757 mc. ed una superficie coperta di ben 8.795 mq.

Il RU prevede poi la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, oltre all'ampliamento della scuola esistente.

Per le aree urbane c'è infine la previsione di riorganizzazione e espansione della zona produttiva di Camera, attualmente occupata dal Consorzio agrario, con il reperimento di nuovi spazi da destinare anche alla rilocalizzazione delle attività produttive situate in luoghi impropri del territorio comunale, unica area produttiva di nuovo impianto del territorio comunale scelta sia per la sua localizzazione lungo la strada provinciale "Traversa dei Monti" viabilità di scorrimento ben collegata al resto del territorio e in stretta relazione logistica con le aree artigianali di Torrenieri sia per la sua conformazione abbastanza pianeggiante e morfologicamente adatta a tale funzione; il Secondo RU prevede una riduzione delle quantità massime edificabili (-2.200÷2.700 mq.).

Invece per l'area produttiva di Ampella non si prevedono trasformazioni, ma solo il mantenimento dell'insediamento esistente, finalizzato alla lavorazione dell'argilla e comunque alla trasformazione dei prodotti locali (argilla, prodotti dell'agricoltura, cantina sociale, frantoio consortile, ecc.) tenendo conto dell'indicazione del PAERP che là individua un giacimento per l'estrazione dell'argilla, anche per ridurre al minimo l'esigenza di trasporto tra l'area di estrazione e quella di produzione e lavorazione.

All'esterno delle UTOE – che in questo caso individuano ambiti strettamente riferiti alle aree urbanizzate – le aree di trasformazione sono rappresentate in particolare dalle Aree attrezzate AT1 Parco dell'Asso e AT4 Bagnacci, oltre ai depuratori di Camera e di Montisi.

Il RU, in continuità con il PS, definisce una rete di "Parchi d'acqua" che contribuiscono alla formazione di corridoi ecologici nonché a forme di fruizione sostenibile, dei quali fanno parte anche il Parco del Borro di Montelifrè e delle Miniere (AT2) e il Parco del Trove (AT3), ma l'intervento più rilevante corrisponde appunto al Parco dell'Asso, parco didattico-sperimentale che include più elementi legati ai valori naturalistici, al tempo libero e alla tutela delle risorse, come nel caso degli scavi archeologici di Pava.

L'altra area strategica è quella di Bagnacci, anch'essa già oggetto di variante al PRG, finalizzata allo sviluppo di un centro termale e della ricettività collegata.

Il Secondo RU è stato oggetto di una variante di manutenzione normativa, adottata a dicembre 2016 e approvata definitivamente dopo la fusione dei due Comuni a novembre 2018. Si tratta di un aggiornamento del testo normativo conseguente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR, con il quale si è provveduto in particolare ad adeguare le definizioni delle categorie di intervento, a recepire le discipline per il territorio rurale del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e le prescrizioni in materia paesaggistica con particolare riferimento alle norme comuni sulle energie rinnovabili e alle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 del D.lgs. 42/2004.

Successivamente, nel 2018, è stato dato avvio ad una variante sia al RU, sia al PS, che riguarda la zona di Ampella e più precisamente una vecchia fornace di laterizi con la relativa cava di argilla, di cui si prevede la riconversione verso la destinazione turistico-ricettiva vista sopra, su iniziativa di un soggetto privato; ciò implica anche lo stralcio dell'individuazione dell'area di Ampella come "risorsa", "giacimento" e "prescrizioni localizzative" di attività estrattive, rispettivamente contenute nel PRAER e nel PAERP, proposto alla Regione nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo Piano Cave. Per tale intervento è in corso il procedimento di conferenza di pianificazione (Accordo di pianificazione), ai sensi dell'art. 41 della L.R. 65/2014. Attualmente è stata siglata l'intesa preliminare da parte di Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montalcino. Sia il Comune di Montalcino che la Provincia di Siena hanno già provveduto ad adottare la variante ai propri strumenti di pianificazione. Anche il nuovo PS e il PO dovranno recepire quanto sarà definito dal procedimento in corso.

L'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente risulta sostanzialmente nulla. Nelle aree di trasformazione solo una minima parte degli interventi è realizzata: si tratta di previsioni già presenti nel Primo RU e quasi sempre già precedentemente inserite nel PRG, che a sua volta aveva visto una bassissima percentuale di attuazione, anche per il loro effettivo sovradimensionamento. Anche gli interventi più modesti, come quelli diretti di completamento a destinazione residenziale, sono tutt'ora da attuare e tutte le operazioni di sostituzione edilizia, riferite di solito a manufatti produttivi dismessi o impropriamente ubicati, sono rimaste irrealizzate. Anche nel territorio rurale, dove il piano individua situazioni di particolare degrado ambientale ed edilizio da riqualificare (Podere Corneta, Podere Casanova, Podere Olivello, Podere Torre, Podere Spugnano e Podere Molinello), non si sono attuati gli interventi ed anzi la limitata possibilità di intervenire sull'esistente ha portato ad un blocco delle attività.

Per quanto riguarda il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali non si registrano nell'ultimo decennio quote significative. Lo stesso RU definisce uno scenario corrispondente a meno della metà del totale stabilito nel Piano Strutturale.

Varianti agli strumenti urbanistici vigenti

Gli strumenti urbanistici vigenti sono oggetto delle seguenti varianti che la cui normativa verrà recepita nel PS e nel PO di prossima formazione:

- variante riguardante l'isola ecologica in località Pian dell'Asso
- variante riguardante l'azienda Torre in località Pian dell'Asso
- variante riguardante la trasformazione dell'impianto produttivo in località Ampella

2. Temi emergenti e prospettive territoriali

Allo stato dell'arte possono, sul piano più propriamente urbanistico-territoriale, essere già evidenziate alcune questioni per le quali si dovranno trovare risposte e specifiche azioni da perseguire nei nuovi strumenti.

La fusione tra i due Comuni apre alla necessità di interrogarsi su quali possano essere le strategie per rafforzare l'identità territoriale, nella consapevolezza che la razionalizzazione e la riorganizzazione dell'Ente non possono non considerare che devono essere mantenuti e implementati i servizi agli abitanti. Presidiare il territorio attraverso il mantenimento dei servizi essenziali da un lato e innalzarne il livello dall'altro sono i principali obiettivi espressi già negli indirizzi dell'Amministrazione nel programma di mandato.

Al di là dell'istituzione del Municipio a San Giovanni d'Asso il riequilibrio territoriale riguarda tutti i centri del nuovo Comune, che soffrono della piccola dimensione e della scarsa differenziazione. Dal programma di mandato si legge: *"... ciascun centro e nucleo mantiene uno specifico ruolo di sistema; gli interventi da compiere come tasselli di un quadro d'insieme da realizzare nel medio/lungo periodo secondo le risorse ed i finanziamenti disponibili; individuare le infrastrutture qualificate come "beni comuni" da disciplinare con apposito regolamento al fine di poter intervenire sulle proprietà che siano tali (mura, strade, sentieri, etc...); prevedere un piano di mitigazione delle infrastrutture e costruzioni che non siano compatibili con l'ambiente circostante fornendo prescrizioni ed incentivi; favorire il riuso del patrimonio immobiliare esistente rispetto alle nuove costruzioni"*.

Incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, recuperare le aree industriali e di servizio dismesse, valorizzare le aree artigianali di Montalcino, Torrenieri, Sant'Angelo Scalo e San Giovanni d'Asso, riconsiderare il sistema dei parcheggi e della viabilità, in particolare per il capoluogo Montalcino, sono alcune delle importanti direttive che devono essere assunte dai nuovi strumenti. Occorrerà per questo interrogarsi di nuovo sui diversi centri urbani e sui loro rapporti con il territorio, questione che non è certo così facile a definirsi, viste le differenze che caratterizzano il nuovo Comune.

Da una parte un territorio, quello dell'ex Comune di Montalcino, collocato fin dal pieno medioevo a metà strada tra la Toscana urbanizzata delle colline centrali e la Maremma, un tempo pastorale e sottopopolata, con la quale intrattiene intensi rapporti. L'"isola" tra l'Ombrone e l'Orcia, anche sotto il profilo storico-politico, si connota come terra di frontiera, avendo segnato per secoli, come tutta la Val d'Orcia, il confine fra la Repubblica di Siena (e, dopo la sua caduta, lo Stato fiorentino) ed il Patrimonio di San Pietro in Tuscia (ovvero lo Stato della Chiesa).

Dall'altra il territorio dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso, parte del peculiare paesaggio collinare delle "Crete", che si estende a sud di Siena e comprende le crete della Val d'Arbia, le crete di Asciano, le colline di Bibbiano, le colline di Monte Oliveto, le colline dell'Asso che da questo lato arrivano a lambire la dorsale di Trequanda. Il territorio di San Giovanni d'Asso si identifica con lo straordinario paesaggio delle Crete, caratterizzato da un elevato grado di omogeneità nell'uso del suolo e dall'appoderamento a maglia larga, con una grana insediativa rada, rarefatta.

La fama del territorio del nuovo Comune di Montalcino si lega dunque alle peculiarità paesaggistiche e produttive agricole, che hanno nel turismo un evidente fattore di sviluppo locale che per poter crescere in modo equilibrato deve essere sostenuto dal rafforzamento dei servizi alla persona ed alle imprese.

La struttura policentrica del territorio deve essere sostenuta dal potenziamento delle attività commerciali, soprattutto nei centri storici – San Giovanni, Montisi, Sant'Angelo e Castelnuovo – mentre il capoluogo merita una nuova attenzione per i servizi più evoluti alla popolazione. Prolungare la presenza dei visitatori, consentire ai residenti un adeguato accesso ai servizi, migliorare l'offerta commerciale, valutando sulla base di effettivi studi di fattibilità il modo per

riorganizzare anche le attrezzature di servizio pubbliche, considerando dimensione e caratteristiche degli immobili esistenti, a partire dai servizi scolastici e socio-sanitari sono obiettivi prioritari per il territorio.

Non si deve poi dimenticare il sostegno alle attività artigianali e al potenziale rappresentato dalla collocazione di Torrenieri e di Sant'Angelo Scalo.

Il primo, collocato all'incrocio tra la S.P. 14 e la Cassia (S.R. 2), costituisce anche la cerniera tra i territori dei Comuni oggi fusi. Per la sua accessibilità e per la disponibilità di aree adeguate può rappresentare il centro dove sviluppare attività artigianali a sostegno dell'economia locale e nuove attività per la logistica del vino e le altre attività di filiera, avendo comunque nell'agro-alimentare la sua vocazione.

Sant'Angelo Scalo, posto lungo l'Orcia, può costituire un'importante interfaccia con l'area grossetana, area a cui l'"isola" di Montalcino è da sempre molto legata.

Dovranno essere considerate le prospettive che vedono da un lato il rafforzamento dell'immagine del territorio, che quasi sempre si identifica con il suo prodotto simbolo, il Brunello, ma che deve potersi riferire anche ad altre produzioni agricole e dall'altro la necessità di arricchire e diversificare la struttura economica e sociale del Comune, garantendo opportunità di vita e di lavoro e servizi qualificati alla popolazione residente (ed ai visitatori). Consideriamo inoltre che un territorio di grande e riconosciuto pregio paesaggistico come quello di Montalcino, che è una delle zone d'Italia più vocate e rinomate per la viticoltura, registra una estesa presenza di aree boscate, di seminativi nelle colline glabre delle crete, ma anche di oliveti, aree tartufigene e calanchi, nelle zone più impervie delle colline argillose, così da rendere ancora più complesso il quadro agro-ambientale in cui si inseriscono altre produzioni di nicchia quali l'apicoltura, la produzione di zafferano e officinali mentre la zootecnia da carne, un tempo molto praticata nella zona, è da tempo in contrazione sia per numero di capi che di allevatori.

L'attività viticola è evidentemente il tratto distintivo del territorio, ma da questa si possono favorire importanti ricadute in altri settori. Come già detto il turismo continuerà a costituire un settore economico di importanza fondamentale, ma le possibilità di crescita del settore pongono anche dei limiti e dei vincoli.

Si tratta di approfondire le compatibilità dell'attività turistica con il sistema delle risorse che lo rendono possibile (valorizzazione commerciale contro conservazione di beni spesso irripetibili). Dove si concentrano flussi turistici si producono modificazioni delle destinazioni d'uso degli spazi e degli immobili che modificano anche la vivibilità quotidiana. Garantire la qualità della vita agli abitanti diventa quindi una strategia irrinunciabile, evitando che i centri si spopolino di gente e attività economiche non legate alla filiera, perché non riescono a sostenere la crescita dei prezzi delle aree e si vedono costrette a trasferirsi.

Il rafforzamento della struttura urbana è quindi un obiettivo specifico in un contesto complesso come quello montalcinese, dove si assiste quasi all'inversione degli abituali rapporti tra città e campagna.

Se sostenibile il turismo rafforza i sistemi di compatibilità con le località e con le sue ulteriori vocazioni produttive, le valorizza e ne aiuta l'internazionalizzazione. Oltre ai settori "tradizionali", quando è attento alla dimensione culturale, sollecita in modo straordinario i settori della *front line* tecnologica, dell'editoria e della comunicazione. La cura del territorio è richiesta anche nei confronti degli spazi urbani o semi-urbani, con particolare riguardo alla possibilità di fruizione degli spazi pubblici da parte dei cittadini residenti e dei visitatori. Un sistema così differenziato e integrato come quello legato allo sviluppo di un turismo sostenibile ha ricadute molto forti sui sistemi di competenza: architettura e arredo urbano e recupero del paesaggio rurale; analisi, sviluppo e messa in opera di materiali ecocompatibili, per il risparmio energetico e il comfort ambientale; valutazioni ambientali ed economiche; logistica e trasporti pubblici; gestione delle aree verdi, delle riserve di

naturalità e preservazione delle specie animali e vegetali; tecniche di coltivazione innovative; gestione della risorsa acqua; depurazione; rifiuti; cultura e comunicazione; promozione delle tradizioni locali, attività artigianali; mediazione e facilitazione dei processi di negoziazione locale.

Nuove iniziative imprenditoriali, spazi per l'artigianato ed i servizi e maggiore integrazione tra le attività hanno sempre più bisogno di politiche legate al territorio, le sole che possano dare basi più solide e durature allo sviluppo locale.

Da un lato si dovranno migliorare i servizi all'ospite, dall'altro si dovrà maggiormente valorizzare le identità del territorio, specializzando le offerte in relazione agli elementi che più la caratterizzano: oltre al turismo eno-gastronomico, puntando sul turismo escursionistico e culturale, certo, arricchendone l'offerta, ma anche dando maggiore rilievo nelle politiche alle relazioni città-campagna ed al radicamento territoriale che proprio tali relazioni possono generare.

In questo contesto si inseriscono:

- il Progetto di Paesaggio delle "Ferro-Ciclovie della Val d'Orcia" che la Regione Toscana sta sviluppando con il concorso attivo del Comune di Montalcino, capofila dei comuni che hanno redatto lo "studio di fattibilità" del progetto di paesaggio;
- lo studio riguardante la realizzazione dei sentieri ciclo-pedonali (utilizzando tracciati viari esistenti) che il Comune di Montalcino sta redigendo affinché possano essere attivati in maniera progressiva nei prossimi anni, anche con il coinvolgimento delle aziende agricole presenti nel territorio.

Le stesse aziende agricole da tempo manifestano nuove necessità, per attrezzarsi adeguatamente nella competizione globale, in un settore come quello del vino che da un lato è prevalentemente orientato all'export, dove logistica e commercializzazione acquistano un peso sempre più grande, e dall'altro vede nell'agricoltura estensiva e prevalentemente cerealicola la necessità di trovare un maggior riconoscimento di valore (si pensi, ad esempio, ai grani antichi) e di sviluppare in modo appropriato una più completa multifunzionalità (allevamento, ospitalità, cura, ecc.). Allo stesso tempo c'è una nuova consapevolezza della qualità che il territorio deve mantenere, tanto da porsi esso stesso come fattore competitivo che differenzia e qualifica le filiere produttive e quindi lo stesso prodotto.

Dalle iniziative Benvenuto Brunello, Mostra mercato del tartufo bianco delle Crete, Primo olio di Montisi, Festa del miele, alle altre forme di promozione del prodotto e del territorio, sono molte le iniziative che avrebbero bisogno di rafforzare le capacità interaziendali o cooperative degli attori locali, per quanto in passato queste stesse abbiano registrato una certa difficoltà ad essere intraprese.

Il Comune può in questo essere il promotore capace di indirizzare e sostenere gli investimenti ed il piano, se visto in questa prospettiva, può contribuire in maniera significativa a mobilitare gli attori locali e a fornire il quadro di riferimento entro cui ogni azione individuale può essere iscritta all'interno di una strategia complessiva di interesse comune. In questo senso e nell'ambito degli studi da intraprendere per i nuovi strumenti sarà di interesse acquisire contezza delle iniziative del neocostituito distretto rurale di Montalcino.

3. Obiettivi per il governo del territorio

La dimensione strategica del Piano Strutturale così come concepito dalla L.R. 65/2014 e come deriva dal PIT/PPR si riduce notevolmente. Il passaggio della conformazione e la definizione del limite del territorio urbanizzato riconduce l'attività di pianificazione allo specifico tema spaziale, molto lontano dal modello della *governance* richiamato per le leggi precedenti e più in generale dall'idea intersettoriale che facevano del PS il luogo privilegiato delle politiche pubbliche.

Il modello di "governo del territorio" in Toscana non è stato privo di spinte retoriche e, in un certo senso, quanto previsto dalle nuove disposizioni regionali definisce un campo di azione più circoscritto e senz'altro più praticabile. La nuova legge infatti concepisce i piani territoriali e urbanistici come strumenti di indirizzo e regolazione spaziale, nei quali, come indicato dal PIT/PPR, la dimensione strategica è riferibile, principalmente, alla dimensione fisica, ovvero all'assetto fisico da raggiungere con le azioni del piano.

I nuovi atti di governo del territorio devono perciò assumere specifici obiettivi che, provvisoriamente per l'Avvio, possiamo riferire ai quattro principali capitoli dello statuto del territorio, ovvero le quattro invarianti del PIT/PPR.

In riferimento alla prima invariante:

- *recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, coniugando aspetti di prevenzione con la manutenzione del reticolo idrografico superficiale;*
- *ridurre i rischi di allagamento con l'individuazione degli interventi atti a contenerne i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;*
- *ridurre lo sfruttamento e favorire il corretto uso della risorsa acqua, migliorandone la qualità e incentivandone il risparmio, anche con la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;*
- *tutelare e valorizzare i peculiari caratteri geomorfologici e litologici del paesaggio;*
- *regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, prevenendo gli effetti negativi e contribuendo alla loro riduzione.*

In riferimento alla seconda invariante:

- *favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale e promuovere la loro conoscenza attraverso forme di fruizione compatibili con la conservazione degli habitat;*
- *orientare alla riqualificazione degli agroecosistemi semplificati o degradati favorendone l'integrazione con la rete ecologica territoriale;*
- *favorire le pratiche agricole che aumentano la protezione del suolo, della biodiversità, accrescendo la continuità ambientale e la qualità delle risorse naturalistiche;*
- *incrementare e valorizzare la naturalità dei nodi della rete ecologica dei corsi d'acqua anche promuovendo forme di fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle relative fasce ripariali;*
- *favorire le attività di educazione ambientale, di recreazione e di svago all'interno del sistema forestale e diffondere conoscenze tecniche ed ecologiche sulla gestione forestale naturalistica, con particolare riguardo ai boschi di maggiore maturità e alle fasce ripariali.*

In riferimento alla terza invariante:

- *salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche del sistema degli insediamenti, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati o di progetto;*

- *tutelare e valorizzare le risorse culturali e simboliche diffuse, mantenendo i paesaggi rurali ed evitando i fenomeni di dispersione insediativa e consumo di suolo;*
- *riqualificare i paesaggi delle aree produttive, innalzando la qualità delle progettazioni architettoniche e potenziando le compensazioni ambientali;*
- *favorire la localizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo nei centri storici o negli ambiti adiacenti, per rivitalizzarne il ruolo e per rafforzarne le centralità;*
- *incrementare la dotazione dei servizi privati e il sistema del commercio locale.*

In riferimento alla quarta invariante:

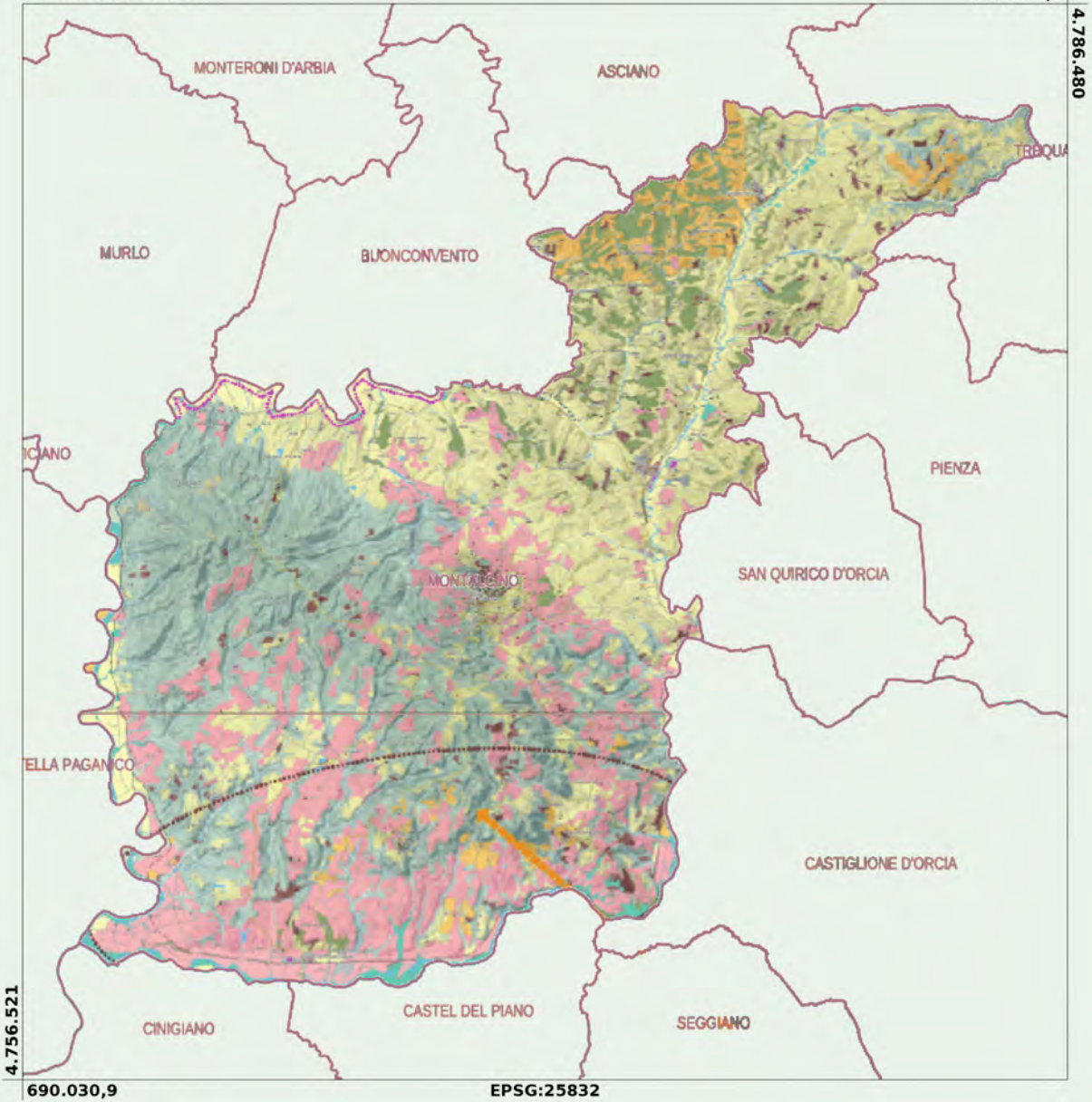
- *rafforzare il sistema rurale nel suo complesso favorendo ricadute positive sui comparti più deboli e frammentati;*
- *individuare i valori ambientali e naturalistici più significativi anche al fine di favorire la transizione agroecologica delle aziende agricole del territorio;*
- *valorizzare la produzione agro-alimentare di qualità e le produzioni agricole locali, con azioni che promuovano i metodi di produzione più sostenibili;*
- *favorire l'infrastrutturazione delle aziende con produzioni agricole a più basso valore aggiunto ed economicamente più fragili;*
- *promuovere azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale.*



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 160.152

719.141,5



4. Metodo di lavoro

A partire dagli indirizzi formulati dall'Amministrazione, si sono impostati gli studi e gli approfondimenti che costituiranno la base su cui redigere il nuovo Piano Strutturale ed il progetto urbanistico del Piano Operativo.

La possibilità di procedere insieme all'elaborazione del PS e del PO consente forse una definizione più appropriata dei due livelli, statutario e strategico, che ormai tradizionalmente distinguono gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica in Toscana. Nei nuovi strumenti si tratta innanzi tutto di accentuare il legame che sussiste tra parte statutaria e parte strategica del Piano Strutturale e tra queste e quella regolativa del Piano Operativo. L'interazione costante fra queste diverse dimensioni, statutaria e strategica – tenute insieme nello stesso processo – consente infatti di esplorare al meglio, secondo obiettivi dichiarati ed una adeguata consapevolezza delle risorse territoriali, le possibilità e condizioni evolutive del contesto locale e di valutare criticità e punti di forza, migliorando così l'efficacia della stessa pianificazione operativa, rispetto ai temi più specificamente progettuali (anche nella prospettiva di differenziare le discipline valide a tempo indeterminato da quelle efficaci per cinque anni).

Per sviluppare il lavoro per il Comune di Montalcino si devono considerare due importanti condizioni:

- la possibilità di concepire insieme il PS ed il PO, fatto salvo ovviamente il loro specifico ruolo;
- la possibilità di disporre di un quadro conoscitivo recente e in alcune parti già concepito in modo dinamico, che fa da supporto ai PS dei due ex Comuni che, seppur concepiti nella vigenza della legge 1/2005, contengono molti elementi innovativi e già precursori della vigente legge 65/2014.

Il rapporto con la conoscenza è un aspetto decisivo per gli atti di governo del territorio, fondamentale anche per ricostruire circuiti virtuosi, ambientali, territoriali, economici e sociali. Nel quadro legislativo toscano, il PS costituisce il luogo dell'approfondimento e della articolazione di dettaglio delle conoscenze a scala locale, svolgendo nel contempo una funzione di raccordo con la pianificazione sovraordinata e di area vasta e i livelli di conoscenza corrispondenti. Le elaborazioni del quadro conoscitivo saranno quindi orientate da un lato a specificare e integrare quanto predisposto dal PTCP di Siena e dal PIT con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) e, dall'altro, a definire un quadro di informazioni originali e adeguate alla scala propria dell'assetto comunale, senza dimenticare le complesse relazioni paesaggistiche di area vasta.

Il Comune di Montalcino già oggi può contare su importanti indagini condotte non molto tempo fa a supporto della strumentazione territoriale ed urbanistica vigente nei territori dei due comuni ora fusi. Una parte sostanziale di quegli studi mantiene una sua evidente attualità. In questo quadro le prime operazioni da svolgere attengono proprio all'analisi dettagliata della documentazione tecnica e specialistica della pianificazione urbanistica-territoriale vigente. Uso del suolo, aspetti agronomici e forestali, studi geologici di supporto costituiscono già una base avanzata per i nuovi strumenti e c'è da evidenziare anche gli studi già condotti sui tessuti urbanistici dei centri e la schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto, che sarà da aggiornare sulla base del rilievo esistente. Certo molti dei documenti che hanno costituito il QC dei due PS – Montalcino e di San Giovanni d'Asso – hanno anche bisogno di essere informatizzati, così da rendere più facile il loro aggiornamento e la loro migliore gestione nel tempo.

La prima fase del lavoro prevede dunque l'analisi dei contenuti formali e sostanziali dei piani strutturali vigenti, che sarà volta, in particolare, ad individuare gli elementi da conformare al nuovo PIT con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

La costruzione dei piani parte da alcuni elementi cardine, che in estrema sintesi possono essere qui anticipati:

- la **definizione del limite del territorio urbanizzato**, da effettuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- la **ricognizione puntuale delle prescrizioni** contenute nella legge n. 65/2014 e più nel dettaglio nel PIT/PPR;
- il riconoscimento dei *morfotipi* e della struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale (le **quattro invarianti del PIT/PPR**);
- lo **stato di attuazione** dei PS, del PRG e del RU vigenti, sia per la produzione della relazione sul monitoraggio degli effetti, sia per evidenziare eventuali elementi di criticità della fase gestionale/operativa ai quali dare soluzione con il PO;
- la definizione degli **obiettivi generali** dei piani e delle **strategie complessive** che saranno poste alla base delle scelte di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il territorio nel suo insieme sarà traguardato approfondendo gli aspetti paesaggistici, come abbiamo visto in parte già contenuti negli strumenti vigenti alla luce del PIT/PPR e degli elementi analitici, interpretativi, prescrittivi e di indirizzo ivi proposti. Ciò sarà orientato sia alla redazione del PS, sia alla messa a punto delle discipline operative, che soprattutto nel territorio rurale devono essere in grado di regolare e guidare interventi non localizzabili, quali quelli strumentali alle attività agricole e quelli di qualificazione delle pertinenze.

Come detto, la possibilità di concepire insieme il PS ed il PO, che si muoveranno in una prospettiva temporale diversa, permette più concretamente di legare alla dimensione urbanistico-territoriale, che si esprime attraverso la regolazione dell'uso del suolo e della trasformazione fisica della città, quella della programmazione economica e dello sviluppo locale. Sin dalla fase dell'analisi ricognitiva il lavoro sarà improntato quindi a sviluppare riflessioni orientate a comprendere i fenomeni trascorsi e in atto ed i possibili scenari di evoluzione ed a produrre proposte progettuali conseguenti.

Quadro conoscitivo, progetto e valutazione ambientale strategica procederanno in parallelo, incrociandosi di volta, in volta, rispetto a specifici temi, in modo da consentire di disporre in ogni fase di un quadro tendenzialmente "completo" nei suoi elementi di riferimento. Questa modalità sarà utile per il confronto e la condivisione all'interno del gruppo di lavoro, con l'U.T.C., con l'Amministrazione e la stessa società locale.

Il nuovo Piano Strutturale

Un primo tema di carattere tecnico-disciplinare è quello di ricondurre la ricchezza del quadro conoscitivo e l'importante lavoro progettuale già svolto per la formazione dei primi Piani Strutturali degli allora comuni di Montalcino e di San Giovanni d'Asso all'interno della "struttura di piano" disegnata dalla legge n. 65 e dal PIT/PPR.

In quest'ottica un'adeguata riflessione andrà prioritariamente fatta sull'articolazione del territorio comunale che i piani suddetti avevano proposto. La nuova legge infatti non parla più, distinguendoli, di sistemi territoriali e funzionali e questo fatto non è privo di conseguenze progettuali. Era infatti attraverso di quelli che venivano espressi i principali obiettivi di governo del territorio.

C'è inoltre da considerare che la caratterizzazione "prestazionale" che avevano le "invarianti strutturali" si vede sostituita, nel nuovo contesto normativo, da un approccio qualitativo e da una interpretazione delle strutture territoriali di tipo figurativo/percettivo (i "morfotipi" intesi come "figure territoriali" dal PIT/PPR).

Fatte le debite distinzioni, va anche detto che gli stessi piani strutturali vigenti, seppur redatti ai sensi della L.R. 1/2005, hanno attribuito agli aspetti "strutturali" legati alla geografia ed alla

descrizione fisica del territorio una importante funzione. Gli approfondimenti allora condotti sul paesaggio dai due PS risultano senz'altro ancora molto utili.

Un altro aspetto interessante è che nei piani vigenti si erano distinti per appartenenza tematica gli elementi che costituiscono le invarianti strutturali. Il nuovo PS si dovrà misurare con la necessità di riarticolare le stesse componenti già individuate sulla base delle componenti del patrimonio territoriale (art. 3, comma 2, L.R. 65/2014), corrispondenti alle quattro invarianti individuate dal PIT/PPR. Questa operazione dovrà essere svolta senza perdere la profondità e lo spessore della riflessione effettuata dagli strumenti vigenti. D'altronde, proprio per i caratteri evidenziati, molti degli elementi territoriali individuati ora dai due PS possono già corrispondere o essere facilmente ricondotti alla I, II, III ed alla IV invariante del PIT/PPR.

Sostanzialmente diverso è invece il senso da attribuire alle UTOE; fermo il fatto che restano l'elemento progettuale con cui si dimensiona il piano, esse devono piuttosto essere concepite come areali continui e contigui, in modo da coprire l'intero territorio comunale e corrispondere in maniera più stringente agli aspetti strutturali esaminati. Già così comunque erano trattate dal PS dell'ex Comune di Montalcino. Per certi versi richiamano le modalità con cui si individuavano i sistemi territoriali, solo che quelli appartenevano alla dimensione strutturale e non a quella strategica del piano.

Più simili quindi ai sistemi territoriali della vecchia legge, anche per il fatto che devono derivare dalla considerazione di specifici riferimenti statutari (lett. f, art. 92, comma 2 della L.R. 65/2014), sarà all'interno delle UTOE che dovrà essere identificato il limite del territorio urbanizzato, per il quale la legge chiede di dimensionare le categorie funzionali principali, come definite dal Regolamento regionale, lasciando per il territorio aperto il solo parametro quasi statistico del monitoraggio.

Gli obiettivi di governo e le conseguenti strategie verranno così rivisti e "spostati" sulle UTOE, ma è a questo scopo anche necessario sottolineare che nel nuovo PS dovranno probabilmente riferirsi più direttamente ad aspetti urbanistici, rivolgendosi direttamente al PO per indirizzarlo alla riqualificazione degli insediamenti ed alla valorizzazione del patrimonio territoriale.

La sintesi già svolta nell'ambito degli studi del Piano Paesaggistico Regionale può essere colta nella possibilità di operare nel nuovo Piano Strutturale con una disciplina più essenziale, rinunciando anche all'idea che il PS possa essere da solo "il piano dei piani", ambizione che fu propria della prima legge sul governo del territorio (la n. 5/95).

Il progetto del Piano Operativo

La prima fase del lavoro del PO sarà dedicata agli approfondimenti necessari alla definizione del progetto urbanistico.

Per la definizione delle discipline urbanistiche proprie del PO, oltre all'analisi della documentazione disponibile ed alle risultanze delle operazioni sul campo di schedatura ed ai sopralluoghi, nella fase conoscitiva si esaminerà quanto emerso nel tempo dalla gestione quotidiana delle pratiche e delle problematiche urbanistico-edilizie, aspetto che rende fondamentale l'apporto degli uffici. La disponibilità di informazioni dettagliate, derivanti da una conoscenza diretta e puntuale delle situazioni esistenti nel territorio, costituisce la base soprattutto nella prospettiva di non prevedere nuovo consumo di suolo e dunque di privilegiare interventi di rigenerazione e sostituzione edilizia. Gli interventi di riqualificazione sono da intendersi rivolti sia al costruito sia per quanto riguarda gli spazi aperti. Le città, oggi più che mai, fanno scoprire al loro interno "porosità", spazi che possono rendersi disponibili per nuove attribuzioni di senso, ruoli e funzioni, molto differenti dai grandi luoghi della dismissione con i quali la disciplina urbanistica si è confrontata nel recente passato.

Come il PS può essere distinto in una parte statutaria e l'altra strategica, anche il PO sarà a sua volta suddiviso in due parti: la *disciplina del patrimonio esistente* e la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*.

La prima parte assicura il governo quotidiano delle continue trasformazioni della città esistente e nelle aree agricole; opera, quindi, essenzialmente per interventi diretti di recupero edilizio, con le consuete modalità di intervento e disciplina la gestione ordinaria del territorio rurale.

La seconda parte traduce il quadro previsionale strategico in una prospettiva limitata a cinque anni, individuando gli interventi di trasformazione da attivare, in relazione alle priorità e alle propedeuticità che consentono di raggiungere gli obiettivi dati.

Per le discipline del PO è essenziale il riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente (da completare a partire dalle documentazioni già in possesso del Comune, che si propone di sistematizzare e aggiornare). La possibilità di disporre di una schedatura informatizzata aggiornata estesa all'intero territorio comunale e di incrociarne i contenuti con altri dati dinamicamente aggiornati, come gli archivi catastali e le pratiche edilizie, consentirà anche, ai sensi del comma 7 dell'art. 83 della L.R. 65/2014, di computare le superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio successivo, in modo da tenere conto dei mutamenti di destinazione d'uso agricola. Questo monitoraggio sarà indispensabile anche per mettere le basi per la definizione del quadro previsionale strategico del PO.

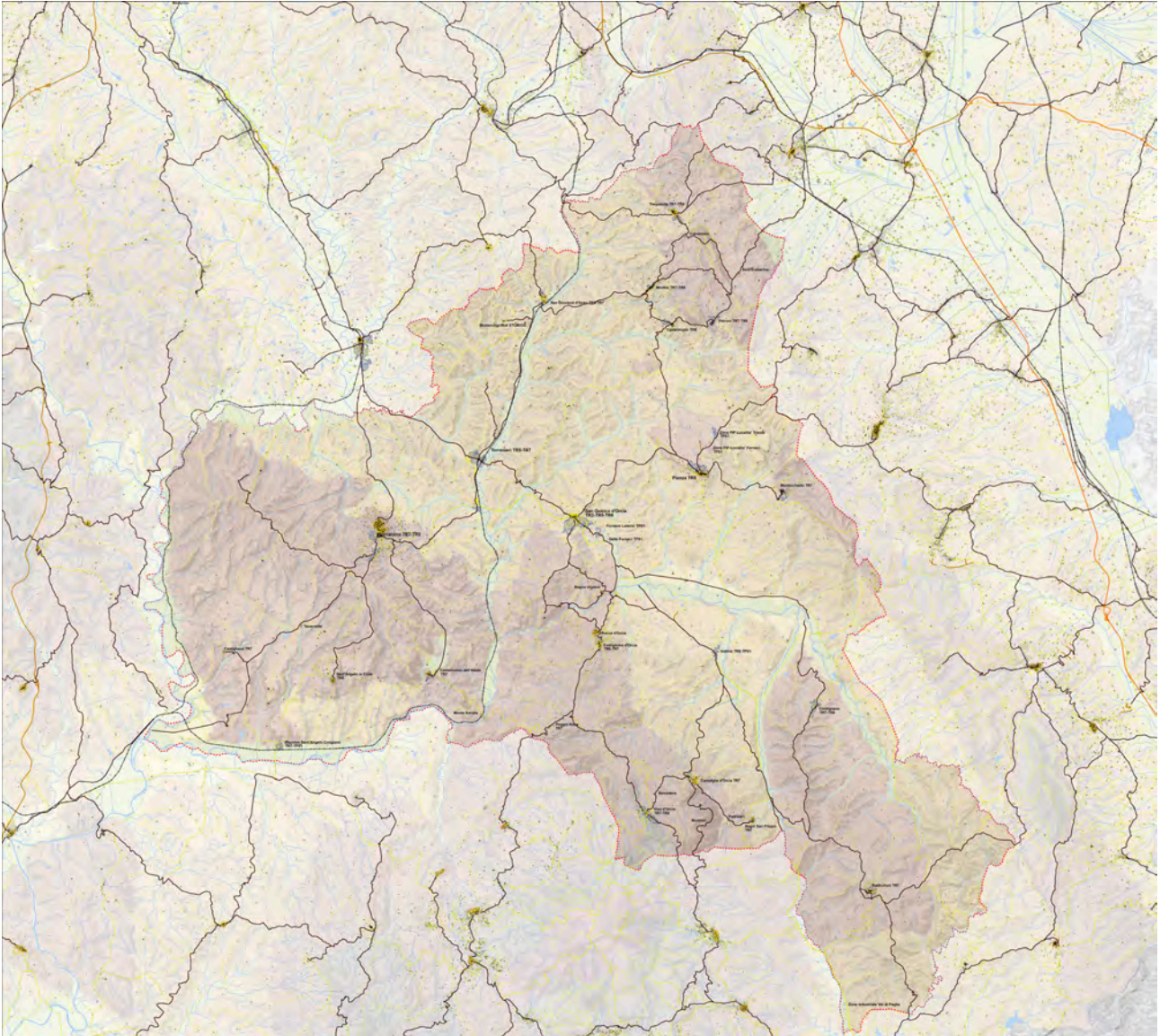
Gli elaborati del PO saranno costituiti per la parte prescrittiva da mappe in scala 1:2.000 per le parti del territorio urbanizzato e in scala 1:10.000 per il territorio rurale, che faranno diretto riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione. Tavole e norme saranno strutturate in modo da distinguere chiaramente la parte del piano che ha durata potenzialmente illimitata (disciplina della gestione degli insediamenti esistenti), da quella con scadenza quinquennale (disciplina delle trasformazioni). Per ciascuna area del territorio comunale saranno individuati e regolamentati gli usi e gli interventi ammessi, con relative modalità attuative, gli assetti morfologici ed i principi insediativi, avendo come base comune il riferimento a norme di carattere generale per quanto riguarda risorse e tutele; saranno puntualmente perimetrare le aree pubbliche (standard urbanistici) esistenti e di progetto, secondo la specifica destinazione d'uso.

Le norme saranno integrate da specifiche "schede-norma" per la disciplina degli ambiti spaziali da sottoporre a progetti di riqualificazione urbana e di trasformazione, con la definizione dei relativi criteri progettuali e prescrizioni morfologiche, così come si rende necessario anche per la Conferenza paesaggistica da effettuare ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR.

Si provvederà inoltre ad avviare il procedimento di dismissione per tutti i piccoli cimiteri rurali che non possiedono più i requisiti previsti dalle vigenti normative di settore.

5. Disposizioni per la definizione del territorio urbanizzato

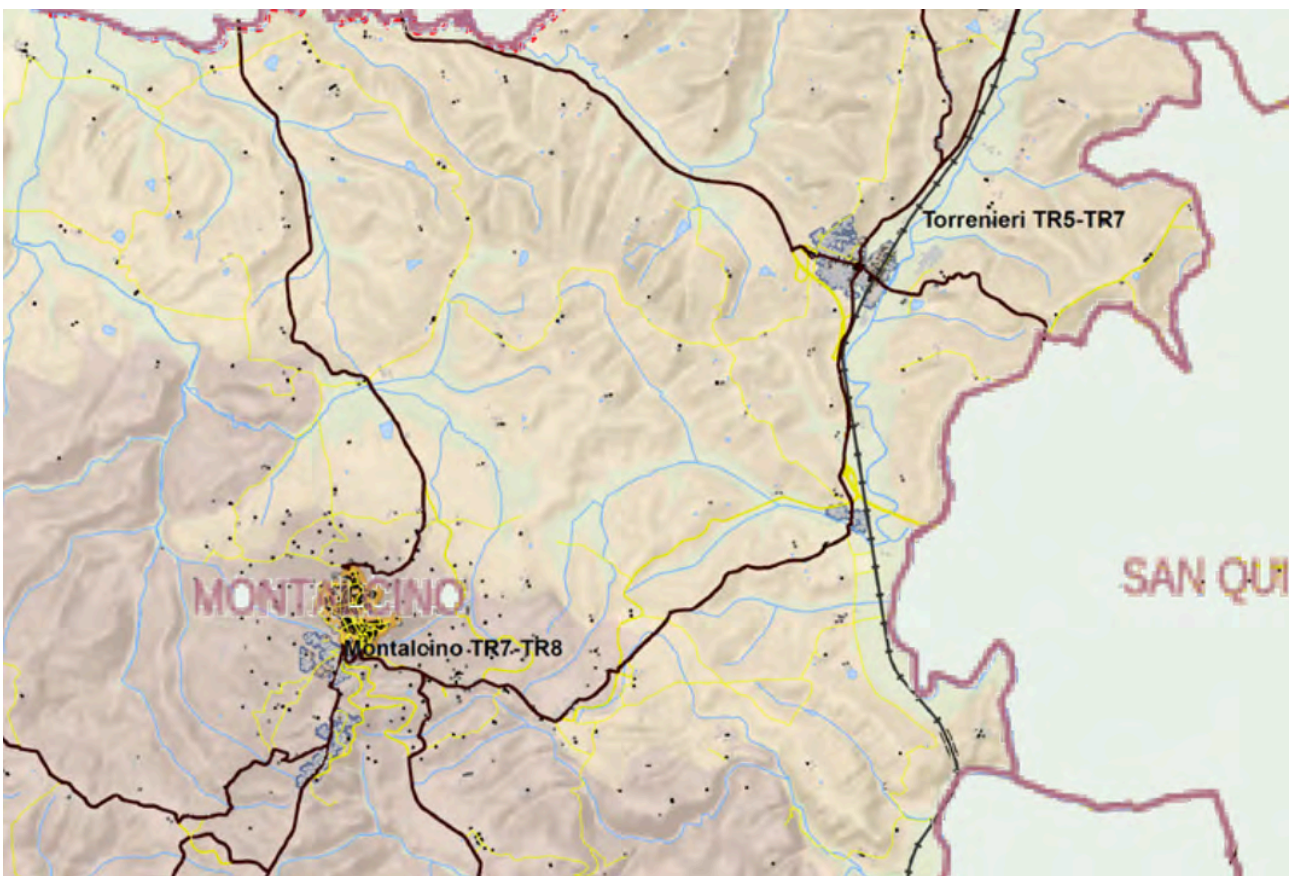
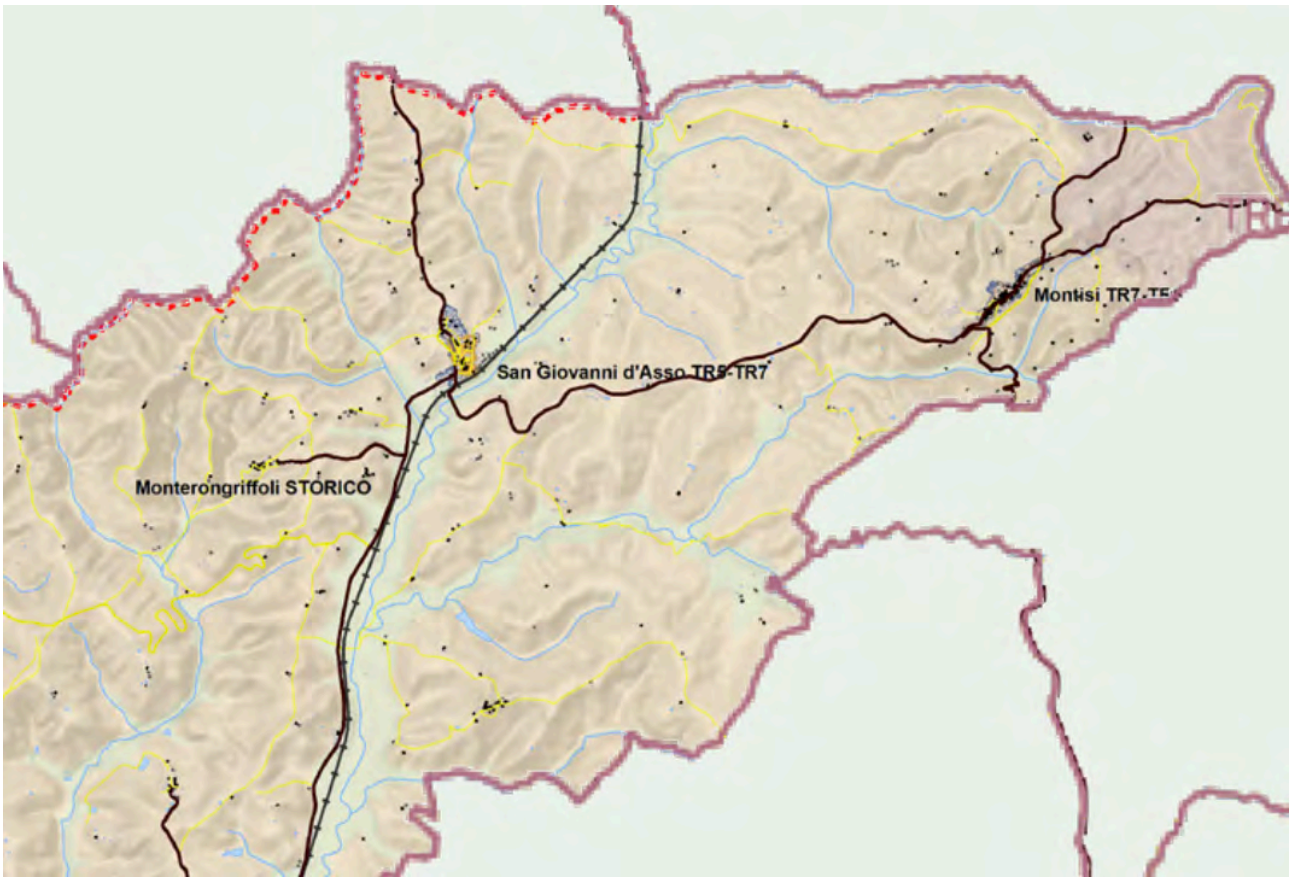
La legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti contenuti nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica; il più rilevante è senz'altro rappresentato da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato".



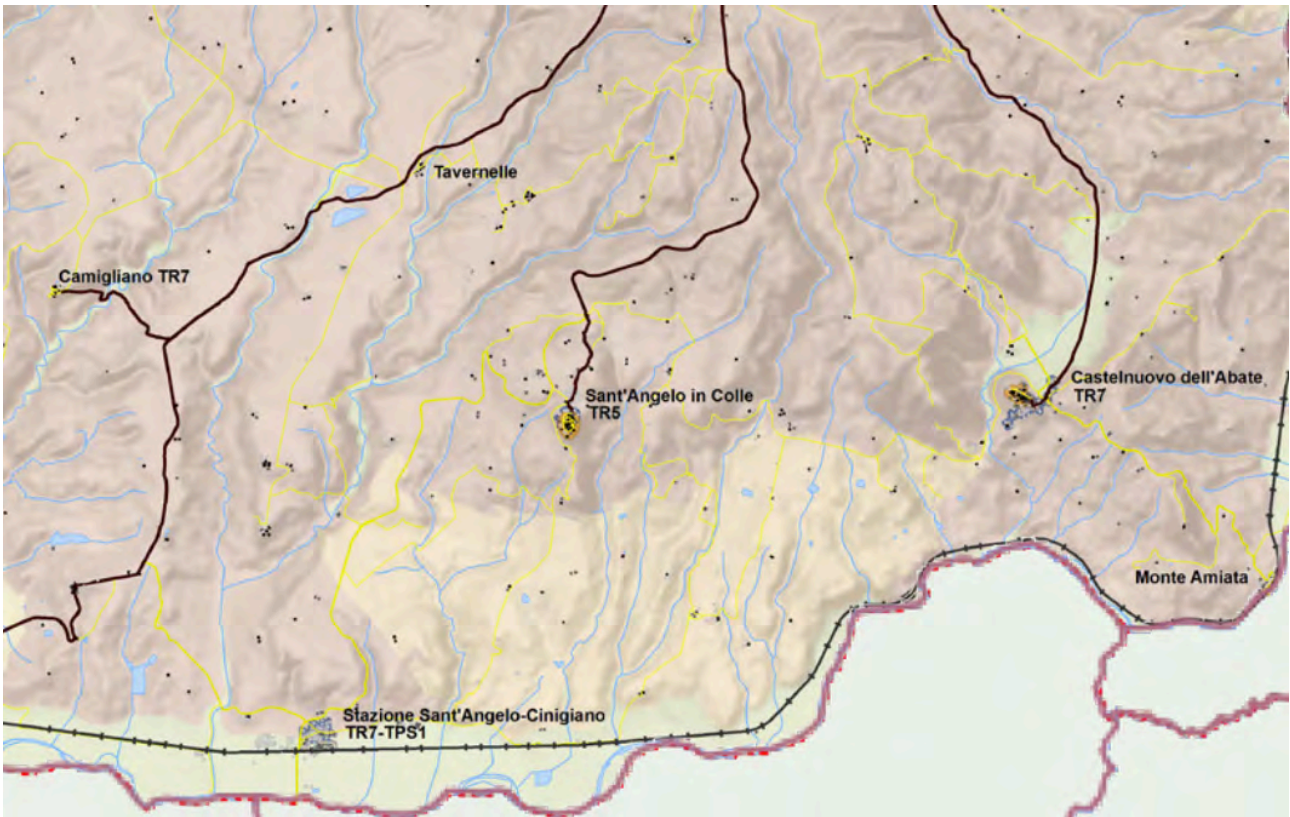
Carta del Territorio Urbanizzato PIT/PPR

Uno dei primi compiti che si devono assolvere con il PS è dunque quello della **definizione del "territorio urbanizzato"**, da cui consegue la particolare attenzione che deve essere rivolta alla individuazione del margine urbano.

Gli insediamenti presenti nel territorio comunale sono costituiti da centri e nuclei con caratteristiche anche molto differenti tra loro.



Carta del Territorio Urbanizzato PIT/PPR, particolare su San Giovanni d'Asso e Montalcino



Carta del Territorio Urbanizzato PIT/PPR, particolare su Sant'Angelo e Castelnuovo dell'Abate

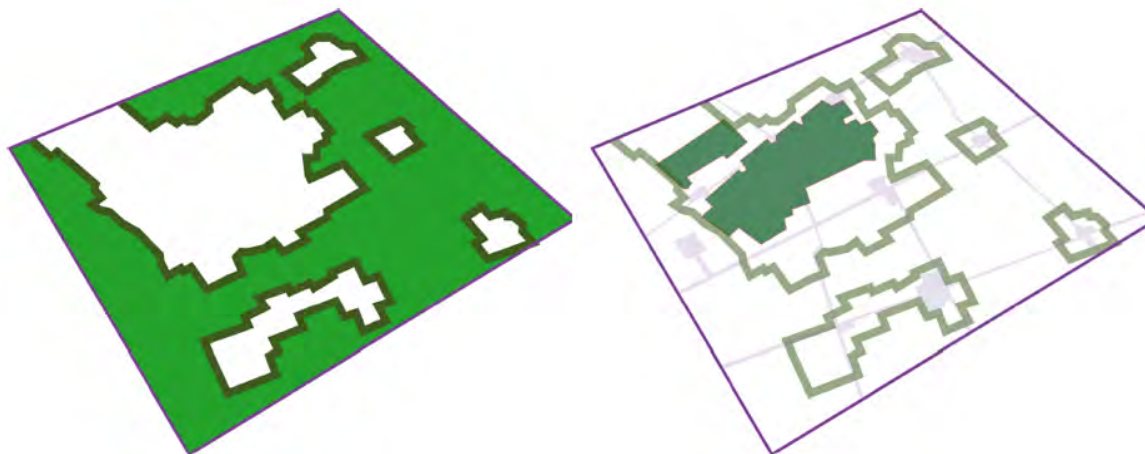
Anche in questo caso, per definire questo “limite”, occorre riferirsi sia alla legge regionale che al PIT/PPR, attraverso una lettura coordinata. Occorre infatti da un lato identificare le aree di cui ai commi 3, 4 e 5 supportate dalle relative analisi e strategie, tenendo conto della metodologia indicata dal PIT/PPR.

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” (Art. 4, comma 3, della LR 65/2014).

Deve essere comunque rilevato che tutti i tessuti insediativi, quelli più antichi, che pur hanno mantenuto l’impianto originario, quelli storicizzati e le parti degli insediamenti più recenti, necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico. Per questo, al comma successivo, la legge introduce un ulteriore criterio da considerare: “L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani” (Art. 4, comma 4, della LR 65/2014).

Tuttavia, “Non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) Le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni nel rispetto delle disposizioni del PIT;*
- b) L’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza”*



Schemi tratti dalle Linee guida: connessioni ecologiche da mantenere e riqualificare, percorsi pedonali e ciclabili, aree rurali e naturali intercluse di particolare valore da tutelare

E ancora, al comma 8:

“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale”.

Il raccordo tra la legge ed il PIT avente valore di Piano Paesaggistico è però al comma 2: **“Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell’ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III”.**

Nell’ambito di questo documento è per ora utile vedere quali sono le indicazioni del PIT. Il nuovo Piano Paesaggistico fornisce infatti un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso diversi documenti: primo fra tutti la **Carta del territorio urbanizzato**, poi l’**Abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee e le **Linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea**.

La **“Carta del territorio urbanizzato”** è frutto di elaborazioni geo-statistiche e non ha valore normativo diretto ed è sviluppata alla scala di 1:50.000.

I Comuni, facendo riferimento alla scheda di ambito di paesaggio, sono tenuti a sviluppare un percorso che:

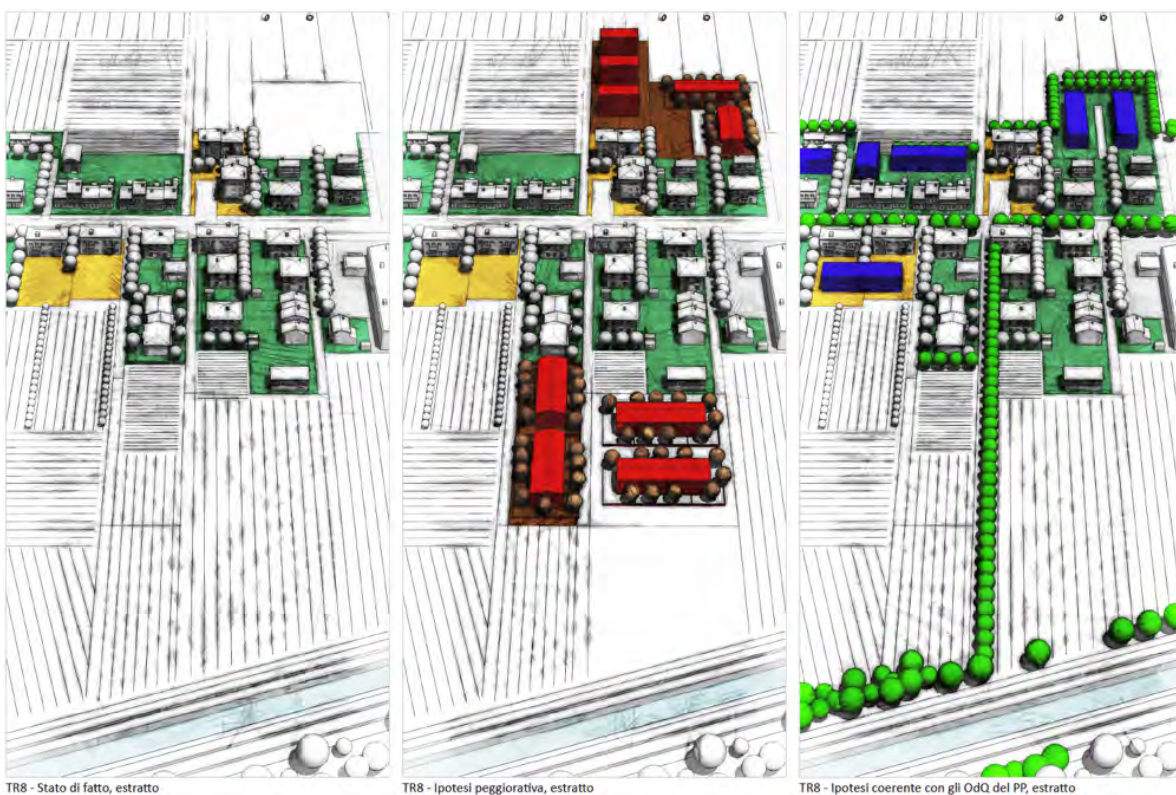
- a) **individuare i morfotipi** presenti nel territorio comunale, all’interno dei tessuti insediativi;
- b) **precisare criticità e gli obiettivi di qualità**, sempre facendo riferimento all’**Abaco** regionale;
- c) **giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato** alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi anche alle **Linee guida**).

Nell'elaborazione del PS dunque una particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del **marginе urbano**, mentre all'esterno della perimetrazione, si individuano:

- a) *gli ambiti di pertinenza dei centri e gli ambiti rurali periurbani, che possono assumere funzioni di servizio a quelle urbane;*
- b) *le tipologie di morfotipi extraurbani e specialistici regionali.*

La ridefinizione degli ambiti, anche in chiave progettuale, è dunque possibile, tenuto comunque sempre conto degli obiettivi di qualità stabiliti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico.

Lo stesso PIT/PPR, anche **attraverso le Linee guida** per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea (Allegato 2), ipotizza alcune azioni di riqualificazione ispirate alla coerenza con le quattro invarianti dello stesso piano.



Territorio Urbanizzato, particolari

Il presente Avvio, sulla scorta delle considerazioni anzidette, contiene in allegato una prima ipotesi del perimetro del territorio urbanizzato, che sarà comunque oggetto di approfondimento e affinamento fino alla adozione del Piano Strutturale.

6. Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

Sulla base della prima ipotesi di perimetrazione del territorio urbanizzato, alla fase di Avvio si deve verificare la necessità di convocare la Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, affinché il suo eventuale svolgimento possa avvenire prima dell'adozione dei nuovi strumenti.

In questa chiave, per quanto sopra accennato, acquistano senz'altro una specifica rilevanza due temi, che enunciamo senza che per questo debbano essere considerati esaustivi delle problematiche presenti.

Il primo è quello legato alle attività produttive e alla carenza di nuove aree per gli insediamenti artigianali e non solo, visto l'interesse che anche in passato si era manifestato da parte di nuove attività. Il recupero di importanti aree dismesse a Torrenieri può non essere sufficiente a consentire il mantenimento di alcune attività nel Comune. Lo sviluppo di aree che consentano l'insediamento anche di piccole attività è senz'altro da valutare anche in una prospettiva territoriale che vede la necessità di sempre maggiore integrazione delle attività tra il territorio dell'estinto Comune di Montalcino con il territorio dell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso e per questo sono state scelte l'area di Pian dell'Asso (per la sua ubicazione), già dedicata alle attività produttive, servita dallo svincolo della Cassia e, previa adeguate verifiche di compatibilità paesaggistica e attraverso la *Conferenza di Copianificazione* di cui all'art. 25 della LR 65/2014, una zona situata in prossimità dell'abitato di Montalcino dove vi è maggiore richiesta. Da valutare anche l'eventuale possibilità di modesti ampliamenti delle aree produttive esistenti nelle frazioni.

Il secondo è quello dei servizi per gli abitanti e l'arricchimento delle dotazioni pubbliche, che l'Amministrazione di Montalcino deve prima di tutto poter valutare sulla base delle caratteristiche di sviluppo demografico ed economico del territorio. L'opportunità di spostare le scuole da via Lapini può costituire un'occasione di riqualificazione complessiva di un'area strategica come quella dello Spuntone, con grande potenzialità in termini di disponibilità di spazio e per un suo utilizzo anche per attività integrative, da svolgersi in periodi dell'anno distanti dal calendario scolastico e legate alla base economica del territorio (anche in questo caso serviranno adeguate verifiche e valutazioni da parte della Conferenza di Copianificazione e degli aspetti più prettamente paesaggistici); il lavoro già svolto per il Comune di Montalcino per il progetto europeo *Vitour landscape*, durante lo svolgimento del quale si è proceduto anche ad approfondire gli aspetti del trasporto pubblico nell'ambito territoriale del Parco della Val d'Orcia, può risultare utile anche per valutare l'opportunità della riorganizzazione dei servizi scolastici.

Allo stesso tempo il rafforzamento dell'offerta commerciale e dei servizi potrebbe prevedere, in alternativa e nello stesso luogo, anche nuovi spazi per manifestazioni, da quelle tradizionali (Benvenuto Brunello, Festa del miele, ecc.), a quelle convegnistiche, che possano far leva sull'attrattività del territorio, prolungare lungo l'arco dell'anno la presenza dei visitatori e diversificare, riqualificandoli, l'offerta dei servizi legati all'ospitalità.

Già negli estratti cartografici allegati a questo documento si prefigurano alcune delle aree che, se confermate a seguito di verifiche e approfondimenti, possono essere portate all'attenzione della Conferenza di Copianificazione. A questo scopo il Comune provvederà successivamente alla redazione delle documentazioni necessarie.

7. Quadro conoscitivo di riferimento

Conoscenza e progetto sono ormai, per la legislazione toscana, considerati inscindibili e contestuali all'interno del processo di pianificazione.

Com'è evidente tripartizione canonica conoscenza–progetto–valutazione difficilmente può essere ricondotta ad una sequenza temporale puramente lineare, quanto invece comporta il prevedere di portare avanti tre fronti di lavoro insieme.

Da una parte le analisi sollecitano approfondimenti che molto raramente si fermeranno durante il corso di tutto il lavoro che ci aspetta e dall'altra il “progetto”, inteso come la prefigurazione di possibili soluzioni o proposte, viene con le nuove conoscenze sollecitato da subito, da tutti gli esperti impegnati, anche perché può essere considerato a sua volta come una particolare forma di indagine, forse la più capace di precisare i temi e con essi i problemi che devono essere affrontati nel territorio.

Conoscere il territorio, inteso come l'insieme complesso delle risorse materiali e immateriali, naturali e culturali e delle loro reciproche relazioni con l'attività umana - ovvero porsi come obiettivo prioritario l'individuazione, la definizione, la classificazione e la valutazione delle risorse - **è il primo doveroso obiettivo che deve porsi chi del territorio dovrà proporre le trasformazioni**; la sua forma fisica e materiale, i suoi aspetti “visibili” sono, naturalmente, i primi oggetti di qualsiasi indagine. Allo stesso tempo però anche incontrare, ascoltare, discutere, confrontarsi, costituisce un importante aspetto della conoscenza del territorio.

Per ogni territorio si deve così concepire **un progetto delle conoscenze**, a partire dal fatto che lo studio e la redazione di un piano territoriale sono ormai una pratica interdisciplinare dove, accanto alla tradizionale figura dell'urbanista, sono necessarie altre competenze: quella per la gestione informatica dei dati, per gli aspetti che riguardano la cartografia e più in generale il sistema informativo, affinché le informazioni possano essere gestibili, dinamiche e implementabili; quella del geologo e dell'ingegnere idraulico per lo studio e le indicazioni afferenti il suolo, il sottosuolo e il sistema delle acque; l'agronomo, interprete dei diversi aspetti che attengono allo sviluppo rurale, economico-produttivi, agroecologici e naturalistici, per le questioni relative al territorio rurale e gli ecosistemi; l'esperienza di economia urbana, per le analisi demografiche ed economiche; quella del valutatore, per orientare le scelte verso la sostenibilità ambientale.

Un importante contributo al Quadro Conoscitivo del PS è inoltre costituito dai contenuti dei piani territoriali, in particolare dal **PIT con valenza di piano paesaggistico** che, oltre a descrivere in modo specifico i caratteri di tutti i territori regionali, costituisce una fonte di conoscenze aggiornata al 2015.

Sarà dunque importante svolgere **l'analisi approfondita della documentazione tecnica e specialistica dei piani vigenti**.

Nel caso particolare di Montalcino la **“continuità delle conoscenze” e quindi del riconoscimento di valore che ne deriva dai PS vigenti** diventa il punto saliente e una solida base di partenza. Per questo riteniamo che i quadri conoscitivi che hanno determinato il “sistema delle conoscenze” dei vigenti PS possano essere ancora usate **come riferimento nella costruzione del Quadro Conoscitivo del nuovo strumento di pianificazione** da integrare e aggiornare anche grazie alle informazioni oggi messe a disposizione dalla Regione Toscana per i diversi ambiti disciplinari.

In particolare, nello studio ricognitivo e nell'analisi valutativa degli elementi e delle componenti che andranno a costituire il **patrimonio territoriale** (declinato secondo le quattro invarianti del PIT/PPR) e in quello degli elementi che contribuiranno alla declinazione del **perimetro del territorio urbanizzato**, possono essere considerati come elementi di fondo dell'analisi conoscitiva i seguenti quadri del quadro conoscitivo dei vigenti PS:

- **gli elementi dell'assetto ambientale e antropico;**
- **i caratteri del paesaggio e degli agroecosistemi agrari** (sistemazioni idraulico agrarie, colture che valorizzano la agrobiodiversità, vegetazione non colturale di valore agroecologico, insediamenti e sistemazioni a verde, oroidrografia e articolazione del territorio rurale);
- **l'uso del suolo** che, incrociando quello del PS con le banche dati aggiornate messe a disposizione dalla Regione Toscana può consentire una lettura di dettaglio della specifica realtà produttiva agricola e supportare la declinazione della IV invariante a scala locale;
- **gli ecosistemi forestali e gli ambiti naturali o seminaturali** (tipi forestali, alberi monumentali, fitocenosi di interesse, habitat prioritari, aree tartufigene ecc.) anche alla luce della II invariante del PIT, già elaborata con buon livello di dettaglio;
- **gli elementi geo-idromorfologici e della fragilità idraulica** (inclusi i geotopi identificati dalla Regione Toscana);
- **le risorse che costituiscono i beni storico culturali;**
- **la ricognizione dei vincoli monumentali, paesaggistici e ambientali;**
- **gli elementi dell'atlante storico cartografico e la ricostruzione delle permanenze;**
- **gli elementi dell'assetto insediativo** (il tessuto urbano con gli insediamenti di antica e recente formazione, l'edificato in territorio extraurbano);
- **il rilievo delle infrastrutture e delle attrezzature e degli spazi pubblici;**
- **il rilievo delle attività produttive;**
- **la rete della mobilità;**
- **le sintesi interpretative delle conoscenze** (valori ed emergenze, criticità e degrado).

Gli studi geologici di supporto

In occasione della redazione dei nuovi strumenti urbanistici saranno svolti nuovi studi geologici, sismici ed idraulici di supporto al PS ed al PO, in modo da predisporre un approfondimento del Quadro Conoscitivo relativamente alla pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'intero territorio comunale.

Il Quadro Conoscitivo dovrà, pertanto, essere adeguato alle attuali normative vigenti sugli studi idraulici e geologici (L.R. 41/2018 e DPGR 53/R del 25 ottobre 2011) nonché alle disposizioni derivanti dai piani sovraordinati dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Sarà quindi necessario rendere coerenti le indagini geologiche ed idrauliche le cui dinamiche possono interferire con gli insediamenti esistenti e con le nuove previsioni con i Piani Sovraordinati e le normative regionali entro una completa revisione delle conoscenze e delle classificazioni di pericolosità, estese all'intero territorio comunale. Per far ciò è stato individuato il percorso della procedura di verifica e coerenza dei vari Strumenti di Governo del Territorio secondo quanto disposto dalle rispettive normative tecniche.

Nei piani sovraordinati, tuttavia, non vengono contemplate le criticità di carattere sismico che saranno invece ampiamente trattate nella redazione degli elaborati secondo il regolamento regionale 53/R del 25/10/2011. In merito a tale aspetto, il territorio comunale di Montalcino è classificato, ai sensi della DGRT n. 421 del 26/05/2014 (pubblicata su BURT Parte Seconda n. 22 del 04/06/2014), in Zona sismica 3.

Preme rilevare che gli aspetti di carattere sismico sono già stati affrontati attraverso la valutazione degli effetti locali e di sito tramite gli studi di Microzonazione Omogenea in Prospettiva Sismica (carte delle MOPS) per l'ex Comune di San Giovanni d'Asso, mentre dovranno essere condotti ex novo per il territorio dell'ex Comune di Montalcino.

L'obiettivo finale del Piano Operativo sarà poi l'individuazione delle classi di fattibilità degli interventi secondo gli aspetti geologici, sismici ed idraulici provvedendo, mediante la redazione di cartografie e specifiche schede, alla definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, individuando inoltre gli eventuali progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni e/o particolari tecniche fondazionali ed edilizie, nonché le eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio.

Alla conclusione di questo percorso l'adozione delle carte di pericolosità che saranno significativamente variate dai nuovi approfondimenti e dai confronti fra Enti renderà coerente l'attuazione di tutti gli interventi previsti dallo strumento di pianificazione comunale.

Per i nuovi atti di governo del territorio, PS e PO, infine, tutti gli obiettivi dovranno essere strettamente connessi al tema del superamento delle condizioni di rischio e si dovrà porre come condizione prioritaria la messa in sicurezza degli abitati sul territorio rispetto alle principali fragilità riscontrate.

Gli approfondimenti agroforestali, socioeconomici ed ecopaesaggistici

Gli studi agroforestali prenderanno l'avvio dall'importante patrimonio di conoscenze già acquisite nell'ambito dei precedenti strumenti di governo del territorio e prevedono, da un lato, approfondimenti sugli aspetti socioeconomici e produttivi agricoli e dall'altro sugli aspetti figurativi, per integrare l'interpretazione della struttura territoriale anche attraverso l'individuazione dei morfotipi territoriali con particolare riferimento all'invariante IV "dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali".

Il lavoro si svolgerà quindi su diversi livelli utilizzando le informazioni più aggiornate messe a disposizione da Regione Toscana, Enti e Istituzioni sui temi agricoli e ambientali.

L'analisi dell'uso del suolo (base ortofoto 2016) della Regione Toscana permetterà non solo di inquadrare gli usi agricoli, ma di integrare e leggere nella loro evoluzione aspetti ecosistemici e naturalistici, mettendo in evidenza i contesti con maggior grado di naturalità, come corridoi e matrici boscate, oppure ambiti in fase di rinaturalizzazione e abbandono. La revisione critica dell'Uso del Suolo suggerirà nuove classificazioni da integrare con il sistema Corine Land Cover, per evidenziare la peculiarità della specifica realtà territoriale di Montalcino, introducendo voci come a esempio: aree tartufigene, formazioni naturali su calanchi, golf, ecc.

Andando ad analizzare le dinamiche socioeconomiche del comparto agricolo, il quadro conoscitivo del PS sarà integrato da informazioni quali-quantitative desumibili dalle principali banche dati ISTAT, ARTEA, Catasto e Regione Toscana, con un focus sulla loro evoluzione nel tempo. Si terrà conto della dimensione, distribuzione sul territorio e diversificazione delle attività produttive agricole, con particolare riferimento al settore vitivinicolo che esercita un ruolo di traino nel territorio di riferimento.

A questo scopo saranno utilizzate le informazioni provenienti dall'Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (ARTEA), messe a disposizione Opensource, tra cui i Piani Colturali Grafici (PCG) dichiarati dalle aziende agricole per le annualità 2016, 2017, 2018, 2019. Questi dati, oltre a fornire un quadro completo della localizzazione e della dimensione delle aziende agricole presenti nel territorio comunale, permetteranno di ottenere informazioni relative alle colture e ai metodi di coltivazione (biologici e convenzionali) degli ultimi 3 anni, offrendo pertanto la possibilità di individuare alcune delle tendenze in atto.

I dati ISTAT, seppure riferiti al censimento dell'agricoltura 2010, forniranno informazioni integrative e di tendenza su diversi temi legati all'attività produttiva agricola, come ad esempio l'orientamento

produttivo, la dimensione aziendale, la presenza di aziende zootecniche, il livello di informatizzazione, ecc.

A integrazione di quanto sopra le informazioni catastali potrebbero permettere di individuare con precisione la ripartizione delle proprietà per classi di estensione, evidenziando diverse chiavi di lettura degli assetti proprietari e contribuire alla costruzione di indicatori.

Inoltre, in collaborazione con l'ufficio comunale per le attività produttive, sarà possibile inquadrare il numero e la localizzazione e le diverse tipologie di attività produttive presenti nel territorio rurale e saranno approfonditi i temi legati alla multifunzionalità delle aziende individuando il numero degli agriturismi, i flussi della ricettività del territorio rurale, la presenza di fattorie didattiche, ecc.

Considerando che l'attività agricola in questo territorio rappresenta uno degli elementi trainanti dell'economia locale, l'edilizia rurale e le richieste legate alla sua valorizzazione meriteranno un'attenzione particolare. Tenendo conto del lavoro già svolto per la costruzione del quadro conoscitivo di Montalcino sui Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), si provvederà ad all'aggiornamento dei dati sul nuovo e più esteso territorio comunale, andando a esaminare, per quanto possibile, le pratiche edilizie che prevedono nuova edificazione agricola o ristrutturazione anche a fini agrituristici e i mutamenti di destinazione d'uso presentati e/o autorizzati in un arco di tempo significativo.

Infine, in funzione della definizione di norme specifiche, saranno analizzati i dati forniti dalla ASL Veterinaria provinciale sulla presenza di allevamenti zootecnici di animali e animali da affezione.

Questa indagine insieme a sopralluoghi mirati potrà supportare la redazione della disciplina del territorio rurale del PO e darà conto del dinamismo delle aziende presenti e degli interventi più richiesti.

Al fine di integrare il quadro conoscitivo si terrà conto dei contributi dei soggetti che a vario titolo operano nel territorio e nel neocostituito Distretto rurale di Montalcino.

8. La conformazione o l'adeguamento degli Atti di Governo del territorio al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR)

La disciplina di coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli atti di governo del territorio è contenuta **nell'art. 145 del Codice del Paesaggio**, in particolare:

“4. I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.”

Il procedimento per la conformazione o l'adeguamento è quindi declinato con maggior dettaglio negli **articoli 20 e 21 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)** con valenza di piano paesaggistico (PPR), che qui riportiamo:

“Articolo 20 - Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

(...)

3. *Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.*

4. *Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.*

Articolo 21 - Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio

1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.

2. *Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.*

3. *Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.*

4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:

a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;

b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).

6. Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.

7. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.

8. Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.”

L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito.

Su queste si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per “decreto” (disciplinati dall'articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti “per legge” (disciplinati dall'articolo 142 del Codice).

Con l'approvazione del PIT/PPR e la successiva pubblicazione sul BURT sono diventati immediatamente operativi:

1. la disciplina di piano contenuta nella parte dello **Statuto** e in particolare:

1.1) gli **obiettivi generali** delle quattro invarianti strutturali e gli **obiettivi specifici** riportati nell'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;

1.2) gli **indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso** contenuta negli **obiettivi di qualità** e negli **orientamenti** e nelle **direttive** della specifica Scheda di livello d'Ambito di riferimento;

1.3) gli **obiettivi specifici**, le **direttive**, le **prescrizioni** e le **prescrizioni d'uso** contenute nella disciplina d'uso delle Schede dei beni paesaggistici riconosciuti da decreto contenuta nella Sezione 4 (Allegato 3B – Schede relative alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico);

1.4) gli **obiettivi specifici**, le **direttive** e le **prescrizioni** contenute nella disciplina d'uso dei beni paesaggistici riconosciuti per legge riportata nell'Elaborato 8B (Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice).

La Disciplina di PIT/PPR precisa inoltre:

1) che ai sensi **dell'articolo 18** (Efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti):

“A far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano:

a) le **prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive** contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio **prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica**, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le **direttive** contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, **integrano la disciplina**

dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi”.

2) che ai sensi **dell'articolo 19** (Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica):

“Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano”.

Inoltre con l'Accordo, ai sensi dell'art.31, co 1, della L.R. n.65/2014, e ai sensi dell'art.21, co 3, della disciplina di PIT/PPR (artt. 11 e 15 della L. n.241/90), tra il **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e la **Regione Toscana** per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione si prevede:

“Art. 4 - (Oggetto della Conferenza paesaggistica)

5. *L'articolo 20 della Disciplina del PIT-PPR individua il campo di applicazione della Conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina stessa.*
5. *La **procedura di conformazione, di cui all'articolo 21**, si applica a:*
 - a) *i nuovi strumenti della pianificazione territoriale;*
 - b) *i nuovi piani operativi comunali;*
 - c) *le **varianti generali** agli strumenti di cui sopra, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93, comma 4 e dall'art. 96, comma 3.*
5. *La **procedura di adeguamento**, di cui all'articolo 21, si applica a:*
 - a) *le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. “mero adeguamento” di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014);*
 - b) *le varianti ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. “mero adeguamento” di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014);*
 - c) *le varianti agli strumenti della pianificazione di cui sopra che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale” ai sensi della L.R. n. 65/2014.*

(...)

5. *L'articolo 20, comma 1, della Disciplina di Piano, stabilisce in che cosa consista la conformazione al PIT-PPR per i nuovi strumenti di pianificazione territoriale e per i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica.*

Per **“conformarsi” al PIT-PPR** è necessario:

- *perseguire gli **obiettivi**;*
 - *applicare **gli indirizzi per le politiche e le direttive**;*
 - *rispettare **prescrizioni e prescrizioni d'uso**.*
5. *L'articolo 20, commi 3 e 4, della Disciplina di Piano, stabilisce in che cosa consista l'adeguamento al PIT-PPR per gli strumenti di pianificazione territoriale e per gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e per le loro varianti.*

Per **“adeguarsi” al PIT-PPR** è necessario:

- *rispettare **prescrizioni e prescrizioni d'uso**;*
- *essere coerenti con le **direttive**.*

L'articolo 4 della disciplina del PIT/PPR individua e contiene le seguenti disposizioni:

“1. Il piano contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso.

2. Ai fini del presente Piano:

*a) gli **obiettivi generali** costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale:*

*b) gli **obiettivi di qualità** di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni*

*c) gli **obiettivi specifici** dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della Pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;*

*d) gli **orientamenti** contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*

*e) gli **indirizzi per le politiche** contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;*

*f) le **direttive** presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità;*

*g) le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;*

*h) le **prescrizioni d'uso** costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.”*

9. Programma delle attività di comunicazione e partecipazione

A seguito della pubblicazione dell'Avviso, avvenuta il 10 aprile scorso, si sono svolti due incontri pubblici presso la Sala del caminetto nella sede del Municipio di San Giovanni d'Asso in Piazza A. Gramsci n. 1 a San Giovanni d'Asso e presso l'Atrio della Biblioteca nella sede del Comune di Montalcino. Questi due primi incontri avevano appunto lo scopo di promuovere la partecipazione e di sollecitare gli interessati a presentare proposte per i nuovi atti di governo del territorio.

A seguito della deliberazione dell'Avvio del procedimento si terrà un altro incontro pubblico che sarà finalizzato all'illustrazione del presente documento e per definire alcuni criteri con cui si sono esaminati i contributi pervenuti. Durante la riunione pubblica di presentazione dell'Avvio del procedimento si presenterà anche un programma di dettaglio delle attività di informazione e partecipazione che l'Amministrazione intende attivare.

Le attività di ascolto e di comunicazione si potranno avvalere, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione (locandine, articoli su quotidiani...) del sito web istituzionale, in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul PS e PO e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, mentre saranno attivati tutti i canali (anche con un apposito indirizzo e-mail) per raccogliere contributi e segnalazioni su temi e problemi. Tutte le iniziative saranno adeguatamente e tempestivamente pubblicizzate.

Nella seconda fase, entrando nel vivo dell'elaborazione del PS e del PO, per affrontare in dettaglio le tematiche specifiche emerse anche dai contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, potranno essere organizzati anche specifici *focus group*, cioè tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, in particolare per i temi che coinvolgono operatori economici e sociali. Saranno anche organizzati incontri con la popolazione nei centri principali, in modo da rendere partecipi gli abitanti sia nella conoscenza del processo in atto che nella definizione dei suoi contenuti. Infine si procederà all'incontro di presentazione del progetto e del report di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l'adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del PS e del PO, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

10. Il quadro della Pianificazione Territoriale

LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO (L.R. 65/2014)

La legge regionale 65/2014 denominata “Norme di governo del territorio” detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future (Art. 1, comma 1).

Comuni, Province e Regione nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite, perseguono:

- *la conservazione e la gestione del Patrimonio Territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;*
- *la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;*
- *la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi territori della Regione;*
- *lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;*
- *lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo, privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;*
- *una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca: la salute e il benessere, la piena accessibilità degli spazi pubblici, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani, la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici, il risparmio idrico;*
- *l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;*
- *l'effettiva e adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale.*

La legge 65/2014 delinea come base della pianificazione specifiche disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la definizione e il riconoscimento degli elementi costitutivi del “Patrimonio Territoriale”, inteso come *l'insieme delle strutture di lunga durata* prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, costitutivo dell'identità di un territorio e riconosciuto come il valore per le generazioni presenti e future; tale ‘bene comune’ costituisce il nesso conoscitivo obbligatorio per l'individuazione e la definizione a scala comunale delle “Invarianti Strutturali”.

Gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica a livello locale dei diversi paesaggi che complessivamente caratterizzano il territorio toscano; il Patrimonio Territoriale è costituito da:

- a) *la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- b) *la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- c) *la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;*

d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Patrimonio territoriale come inteso dalla legge toscana comprende anche il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici e più in generale il paesaggio, così come definito all'articolo 131 dello stesso Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In questo quadro generale lo "Statuto del territorio" del Piano Strutturale diviene l'atto mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale come "propria identità collettiva" e ne individua così le regole di tutela, riproduzione e trasformazione, rappresentando perciò il quadro di riferimento prescrittivo e l'insieme delle determinazioni necessarie per delineare la Strategia di sviluppo sostenibile e l'insieme delle possibili trasformazioni previste.

Le "Invarianti Strutturali" sono allora "*... i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie e qualificative del Patrimonio Territoriale...*".

Per quanto detto fin qui la legge regionale determina che "*... le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato ...*", mentre all'esterno del territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, non sono consentite nuove edificazioni residenziali, relegando le trasformazioni non residenziali all'assoggettamento del parere vincolante della "Conferenza di copianificazione" al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta.

Per quel che riguarda la qualità e la consistenza del Territorio Rurale la legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, che può contribuire con il suo ruolo multifunzionale al contenimento del consumo di suolo.

In questo quadro il Territorio Rurale è costituito da:

- *le aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali";*
- *i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati "nuclei rurali";*
- *le aree ad elevato grado di naturalità;*
- *le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.*

È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alle disposizioni legge, al PIT con valenza di PPR e al PTC.

Nel territorio rurale si prevede inoltre che il Piano Strutturale individui;

- i "nuclei rurali", le cui trasformazioni devono garantire la coerenza con i caratteri propri degli insediamenti;
- gli "ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici" di cui tutelare la valenza paesaggistica;
- gli "ambiti periurbani" in cui promuovere forme di agricoltura integrata con gli insediamenti urbani.

Nella logica della legge e più ancora per le caratteristiche del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), viene meno il principio di sussidiarietà tra gli strumenti e gli atti di governo del territorio e viene anche meno la "scalarità" tra gli strumenti prevista dalla LR 1/2005: sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo si confrontano direttamente con le

disposizioni regionali e ciascuno dei due atti comunali deve poter verificare la piena conformità al PIT/PPR. Tuttavia, anche se il procedimento che si avvia con questo documento riguarda tutti e due gli atti comunali, proprio per il nuovo quadro di riferimento da assumere, è utile riportare i principali contenuti che deve avere il Piano Strutturale alla luce della nuova legge.

Contenuti e forma del Piano Strutturale

A livello comunale il Piano Strutturale si compone dell'insieme delle analisi che costituiscono il Quadro Conoscitivo (QC) di riferimento (per la definizione dello Statuto del Territorio) e della strategia dello sviluppo sostenibile, le due parti che andranno a costituire la disciplina del piano.

Lo Statuto del Territorio è l'elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, nel contempo il riconoscimento delle Invarianti Strutturali e la relativa disciplina richiedono:

- *la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;*
- *l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;*
- *la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e le regole per valorizzare le potenzialità e le prestazioni d'uso.*

Lo "Statuto del Territorio" contiene in particolare:

- *il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;*
- *la perimetrazione del territorio urbanizzato;*
- *la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.*

La "Strategia dello Sviluppo" sostenibile definisce in particolare:

- *l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);*
- *gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;*
- *le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;*
- *i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE;*
- *gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ivi compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;*
- *gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;*
- *gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e il recepimento delle relative prescrizioni.*

il PS contiene altresì:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;*
- b) la valutazione degli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale che derivano dalle previsioni;*

c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
e) le misure di salvaguardia, immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PS, fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PS.

È utile ricordare che il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti per la localizzazione delle previsioni di competenza regionale e provinciale, oltre agli effetti determinati sul RU dalle eventuali misure di salvaguardia.

IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Nell'introduzione all'Avvio abbiamo già visto di come visto di come la legge regionale n. 65/2014 ed il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) abbiano forti interrelazioni e che i contenuti dell'una sono in qualche modo precisati ed integrati dall'altro.

La Regione esercita le funzioni amministrative di tutela dei beni paesaggistici ad essa conferite [...] dal Codice, qualora non attribuite ad altro ente ai sensi della presente legge (Art. 58 Comma 1).

Il piano paesaggistico regionale costituisce parte integrante del P.I.T. che assume la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, ai sensi dell'articolo 135, comma 1, del Codice (art. 58 comma 2). Alla tutela del paesaggio concorrono, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica delle province, della città metropolitana e dei comuni, laddove adeguati [... ai sensi del Codice ...], al piano paesaggistico regionale (Art. 58 Comma 3).

Il P.I.T. con specifica considerazione dei valori paesaggistici, [...] denominato "piano paesaggistico" (Art. 59, comma 1), riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari del paesaggio regionale, ne delimita i relativi ambiti, individua obiettivi di qualità e ne definisce la normativa d'uso in attuazione degli articoli 131, 133, 135, 143 e 145 del Codice.

Il P.I.T. è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali [...], gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica (Art. 88, comma 1)

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del PIT/PPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n°37 del 27 marzo 2015 (BURT n°28 del 20 maggio 2015) attraverso i principali documenti che lo compongono.

Con l'approvazione del PIT-PPR e la successiva pubblicazione sul BURT diventano immediatamente operativi:

1. la disciplina di piano contenuta nella parte dello **Statuto** e in particolare:
 - gli **obiettivi generali** delle quattro invarianti strutturali e gli **obiettivi specifici** riportati **nell'abaco dei morfotipi** delle urbanizzazioni contemporanee;
 - gli **indirizzi per le politiche** e la **disciplina d'uso** contenuta negli **obiettivi di qualità** e negli **orientamenti** e nelle **direttive** della specifica **Scheda di livello d'Ambito** di riferimento;
 - gli **obiettivi specifici**, le **direttive**, le **prescrizioni** e le **prescrizioni d'uso** contenute nella disciplina d'uso delle **Schede dei beni paesaggistici riconosciuti da decreto contenuta nella Sezione 4** (Allegato 3B – Schede relative alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico);
 - gli **obiettivi specifici**, le **direttive** e le **prescrizioni** contenute nella **disciplina d'uso dei beni paesaggistici riconosciuti per legge riportata nell'Elaborato 8B** (Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice);
 - la disciplina di piano contenuta nella **Strategia delle trasformazioni** e in particolare, per quanto qui interessa:
 - il contenuto dell'articolo 25 della Disciplina di piano, in merito all'"Offerta della residenza urbana";
 - il contenuto dell'articolo 26 della Disciplina di piano, in merito all'"Alta formazione e la ricerca";
 - il contenuto dell'articolo 27 della Disciplina di piano, in merito alla "Mobilità intra e interregionale";
 - il contenuto dell'articolo 28 della Disciplina di piano, in merito alla "Presenza industriale";
 - il contenuto dell'articolo 29 della Disciplina di piano, in merito al "Commercio";

- il contenuto dell'articolo 30 della Disciplina di piano, in merito alle "Grandi strutture di vendita".

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile", in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale", di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

· gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;

· le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;

· ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco - a questo proposito è da rilevare che il territorio dell'ex comune di Montalcino è compreso nel sito UNESCO della Val d'Orcia - e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive. Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22). Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4). Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

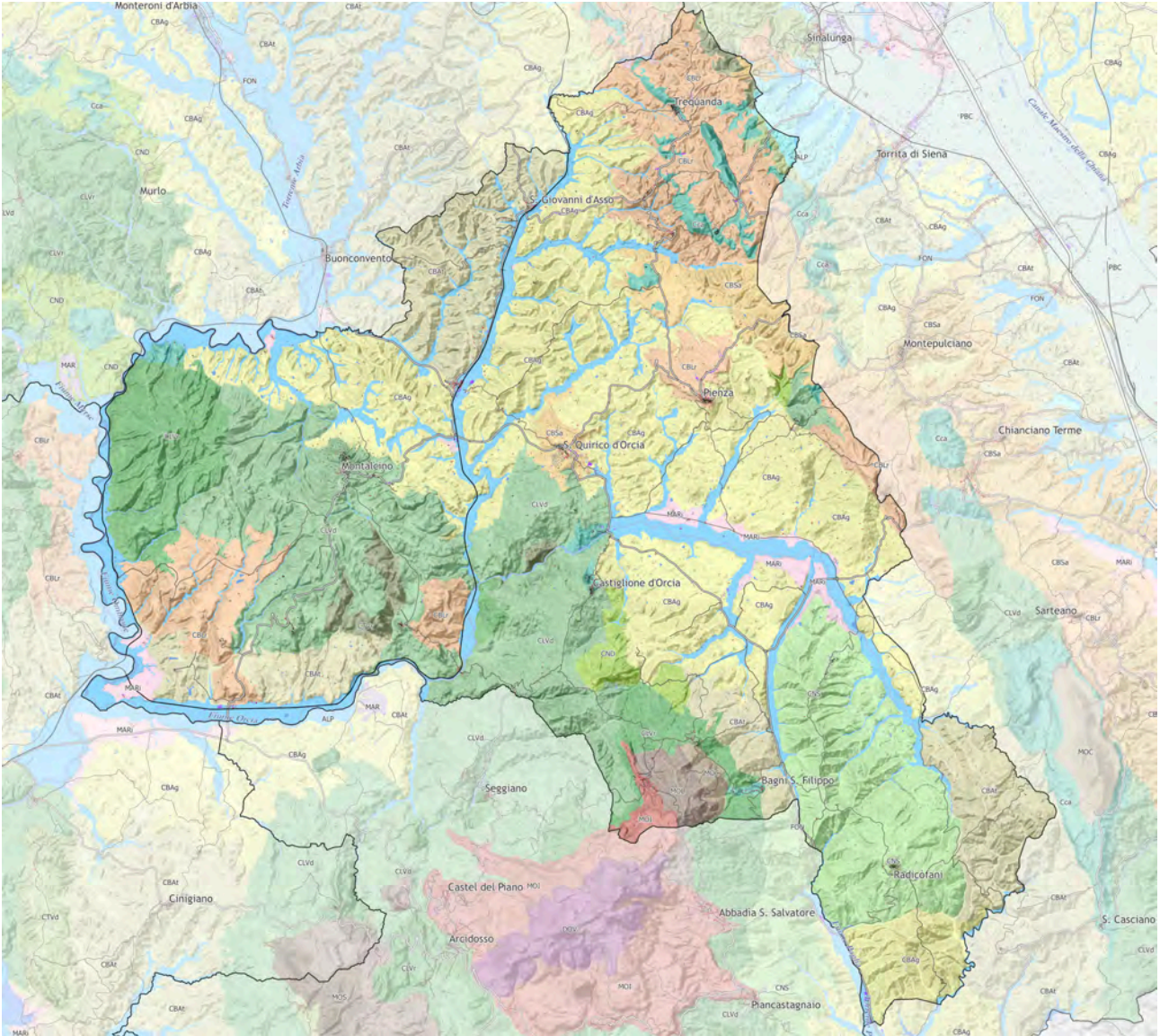
STATUTO PIT/PPR - OBIETTIVI GENERALI DEL PIT/PPR

I INVARIANTE STRUTTURALE - "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"

L'obiettivo generale è l'**equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici**, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;

- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.



Sistemi morfogenetici

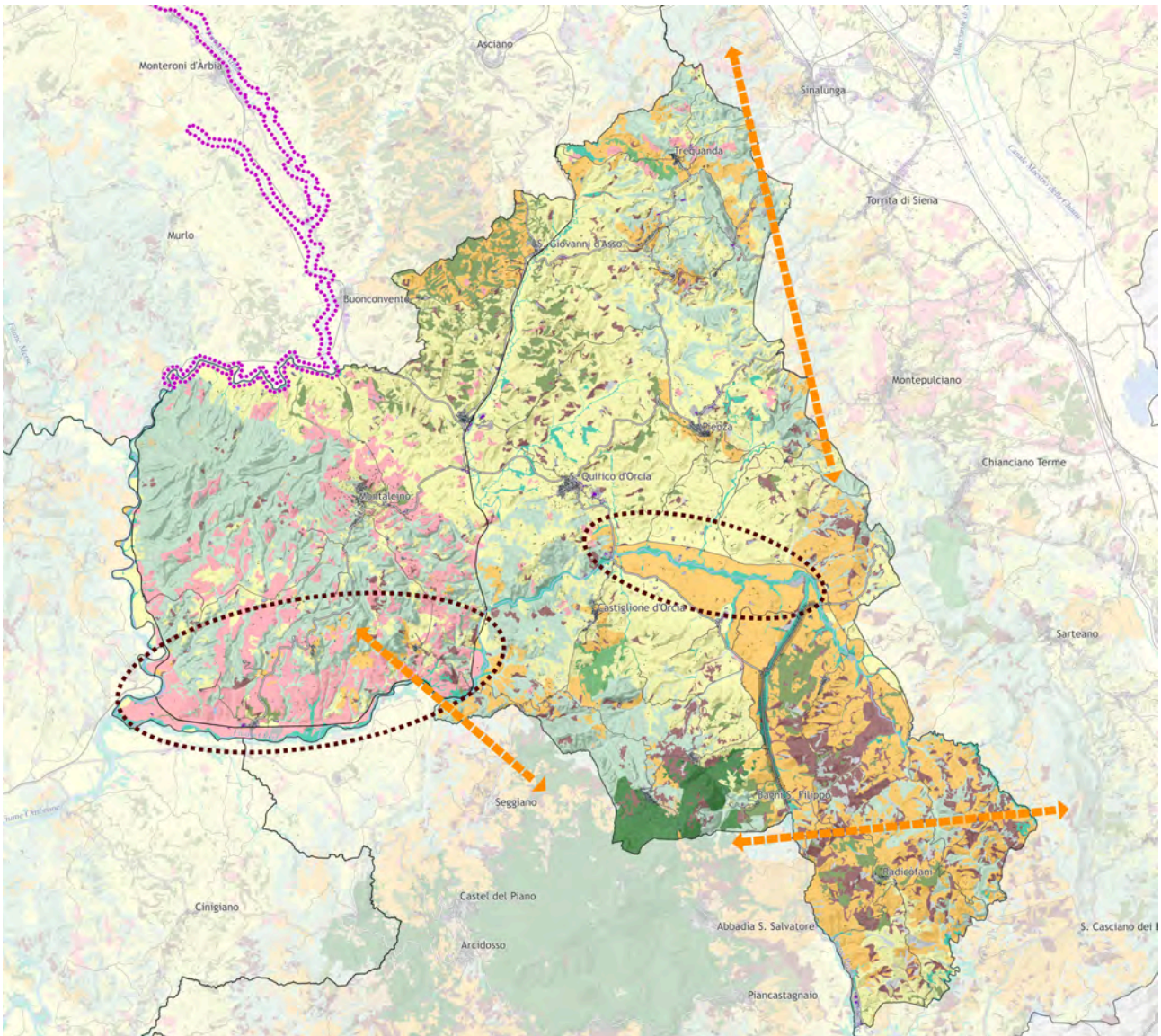
II INVARIANTE STRUTTURALE - "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"

L'obiettivo generale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;

- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.



Rete ecologica

III INVARIANTE STRUTTURALE - “IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI”

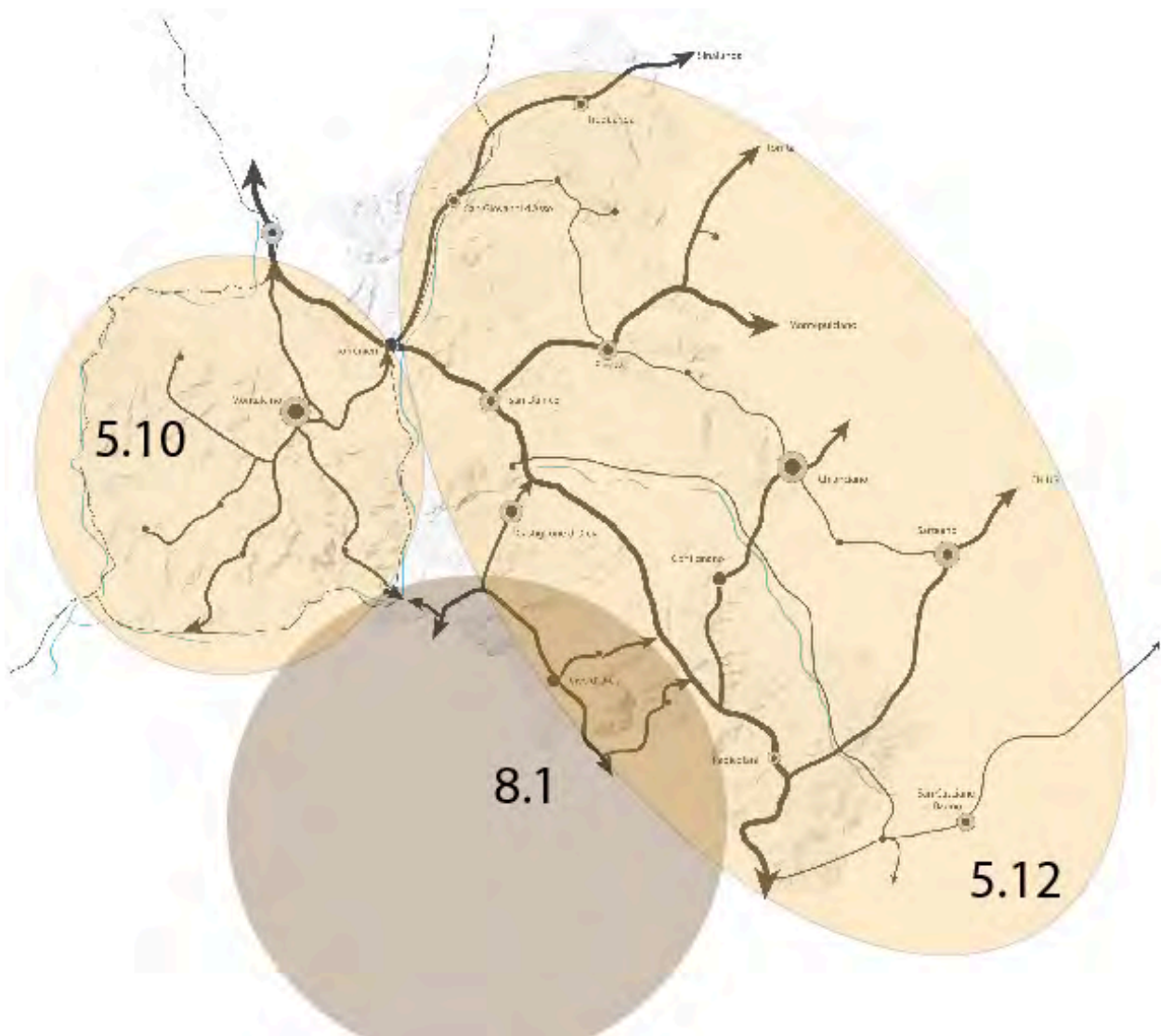
L’obiettivo generale è la **salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo** che vi concorre.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell’urbanizzato, e la promozione dell’agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;

- d) il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l’accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l’incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

L'abaco dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell’articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d’ambito.



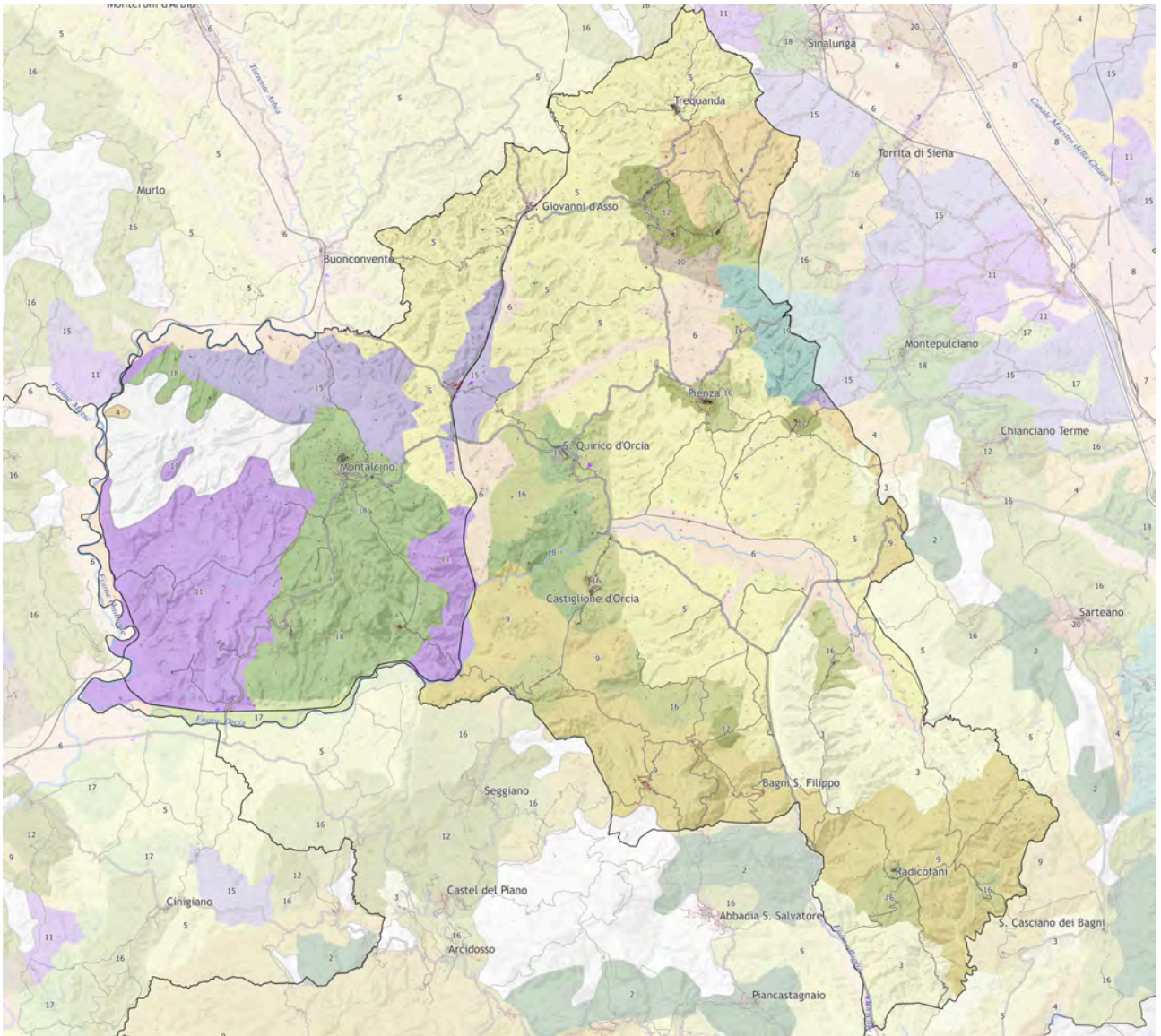
Estratto della carta dei morfotipi insediativi

IV INVARIANTE STRUTTURALE - “I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI”

L'obiettivo generale è la **salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali** regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;
- c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;
- e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;
- f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.



Morfotipi rurali

STATUTO PIT/PPR - DISCIPLINA AMBITI DI PAESAGGIO: SCHEDA D'AMBITO 17 "VAL D'ORCIA E VAL D'ASSO"
SEZIONE 5 - INDIRIZZI PER LE POLITICHE



PIT/PPR, Scheda d'Ambito - Interpretazione di sintesi Patrimonio territoriale e paesaggistico

L'ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito.

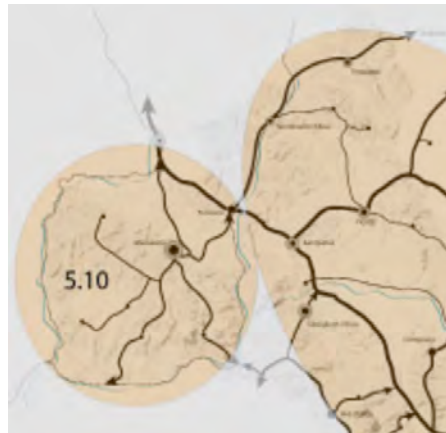
Il P.I.T. riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni (articolo 15, comma 1) e ne identifica i relativi 20 ambiti di paesaggio

(in particolare, per il territorio in esame, l'"Ambito 17 Val d'Orcia e Val d'Asso").

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali

4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.



Il morfotipo insediativo di riferimento per Montalcino è quello n. 5, “Morfofoto insediativo a maglia del paesaggio storico collinare”.

Si tratta di un sistema storicamente imperniato sulla direttrice di origine romano/medievale (Via Cassia/Francigena – SR2), che attraversa trasversalmente la Valle dell’Orcia in direzione nord-ovest/sud-est – Siena /Roma, e sulla viabilità a pettine che diparte da essa verso nord-est, in direzione della Val di Chiana (SP 38, SR 146 e SR 478). Lungo il percorso matrice si snodano gli insediamenti di Torrenieri, San Quirico d’Orcia, Castiglione d’Orcia e Radicofani, collocati in posizione dominante in corrispondenza delle deviazioni di crinale della Cassia per la Val di Chiana. Il sistema insediativo che si sviluppa ad est dell’asse storico è caratterizzato da una viabilità a pettine che, seguendo l’andamento morfologico dei crinali e delle valli secondarie dell’Orcia (Asso, Tuoma ecc..) orientati in direzione nord/ est-sud/ovest, risale il versante occidentale della catena montuosa del Cetona, scollinando nella Val di Chiana. Questa viabilità che si sviluppa lungo le valli (Val d’Asso) e sui crinali, intercetta gli insediamenti principali di San Giovanni d’Asso e Pienza e il sistema di centri allineati lungo la dorsale del Cetona (Montisi, Monticchiello, Castelluccio, La Foce). Ad ovest dell’asse storico emerge l’isola collinare dominata dal centro storico di Montalcino... Una fitta radiale di strade lo collega al suo contado e ai borghi collinari sottostanti di Carmignano, S. Angelo in Colle, S. Antimo, Castelnuovo dell’Abate.

5.10 Montalcino | figure componenti



In tutto il territorio dell'ambito 17:

1. tutelare la struttura insediativa rarefatta di origine rurale le relazioni morfologiche, percettive e – ove possibile – funzionali fra paesaggio agrario e manufatti rurali, privilegiandone il riuso per attività connesse all'agricoltura;
2. favorire programmi mirati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio connettivo costituito dai percorsi storici, dai lungo fiume e dalle ferrovie storiche, anche nell'ottica di una loro integrazione con una rete della mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito, con particolare riferimento:
 - alla via Francigena e alle sue deviazioni di crinale, connesse a un patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale;
 - alla piena valorizzazione della ferrovia Asciano-Monteantico, con le connesse stazioni, anche attraverso iniziative di mobilità dolce quali il progetto "treno natura", e comunque un progetto integrato tra enti locali e Regione che ne preveda il riuso come ferrovia e ciclovia, compresi gli interventi e le misure di sicurezza;
 - alle riviere fluviali dell'Orcia, dell'Ombrone e dei torrenti Formone e Paglia, con il connesso patrimonio di manufatti legati alla risorsa idrica;
3. per la conservazione dei valori naturalistici e paesistici dell'ambito e per contenere i rischi di una eccessiva omologazione e semplificazione colturale, sostenere, ove possibile anche attraverso adeguate misure finanziarie, il mantenimento di aree a pascolo, oliveti e vigneti terrazzati;
4. tutelare e valorizzare l'articolato sistema di Riserve Naturali Provinciali e di Siti Natura 2000, caratterizzato da aree di alto valore naturalistico e paesaggistico;
5. migliorare, ai fini della tutela del patrimonio forestale, la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento del valore ecologico delle matrici forestali della rete ecologica, nonché dei residuali boschi isolati, e alla tutela dagli incendi estivi, con particolare riferimento alle estese macchie mediterranee presenti nella Riserva Naturale di Ripa d'Orcia. In particolare, per il nodo primario forestale, mantenere e migliorare i livelli ecologici delle formazioni forestali e la conservazione degli importanti habitat forestali mesofili;
6. al fine di garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, caratteri identitari del paesaggio dell'ambito, è opportuno favorire forme di valorizzazione e sfruttamento sostenibile, predisponendo piani di gestione complessivi della risorsa termale, che tengano conto della loro vulnerabilità e finalizzati alla tutela e riqualificazione delle importanti valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e ai Fondovalle (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici)

7. nelle aree di pertinenza fluviale:
 - evitare trasformazioni che alterino la relazione funzionale e paesaggistica con il corso d'acqua e migliorare i livelli di sostenibilità nella gestione delle colture specializzate favorendo interventi di mitigazione degli effetti negativi - migliorare i livelli di sostenibilità dei siti estrattivi esistenti al fine di limitare l'alterazione degli assetti morfologici ed ecosistemici e favorire la predisposizione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree estrattive dismesse;
 - prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli eco-sistemi fluviali, anche attuando interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta e migliorandone la gestione a fini idraulici. Tale indirizzo risulta prioritario per i terrazzi ghiaiosi del fiume Orcia (compresi nel SIR Crete dell'Orcia e del Formone e individuati come area critica per la funzionalità

della rete individuata nella Carta della rete ecologica), in corrispondenza dei quali è opportuno individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua.

8. contenere ulteriori diffusioni residenziali e produttive lungo la via Cassia e riqualificare le aree produttive già esistenti come "aree produttive ecologicamente attrezzate";
9. evitare la frammentazione del mosaico agricolo a opera di infrastrutture di carattere lineare o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la continuità;
10. per i seminativi a maglia semplificata favorire, anche attraverso adeguati sostegni economici, la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica mantenendo o ripristinando, ove possibile, gli elementi vegetazionali non colturali presenti posti a corredo di confini dei campi, viabilità minore, sistemazioni idraulico-agrarie di piano. Nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, privilegiare soluzioni che assicurino la funzionalità idraulica dei coltivi e il conseguente equilibrio idrogeologico della rete scolante.

Nelle aree riferibili ai sistemi di Collina (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici)

11. al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno:
 - limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;
 - promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.
12. promuovere il mantenimento delle colture tradizionali anche per la loro funzione protettiva sotto l'aspetto idrologico erosivo, anche recuperando e ripristinando a fini produttivi ambienti agrari e pastorali di interesse storico;
13. nel caso di ristrutturazioni agricole e fondiari privilegiare soluzioni che:
 - preservino l'infrastruttura rurale storica (data dalla viabilità minore e dal relativo corredo vegetazionale) in termini di integrità e continuità;
 - garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati, alberi camporili, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate) in grado di migliorare la qualità paesistica e i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale.
14. per i paesaggi delle Crete caratterizzati dalla prevalenza di seminativi e pascoli favorire:
 - la conservazione delle colture a seminativo al fine di non alterare in maniera significativa i tratti identitari del paesaggio delle Crete;
 - il mantenimento, ove possibile, di siepi, alberature, formazioni boschive e di vegetazione riparia che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;
 - il mantenimento delle caratteristiche emergenze geomorfologiche e naturalistiche costituite dai calanchi, dalle crete e dalle biancane, rispetto alle quali non sono ritenute compatibili attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o trasformazione in altra destinazione.
15. nell'alta Val d'Orcia e nella Valle del Formone, anche al fine di contrastare la tendenza all'abbandono e la rinaturalizzazione degli ambienti rurali:
 - sviluppare politiche che favoriscano il riutilizzo del patrimonio abitativo, l'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto;

- individuare azioni atte a favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali e delle economie turistiche e produttive ad esse connesse;
 - promuovere azioni che valorizzino la struttura agraria a campi chiusi quale elemento identitario dell'ambito. favorire il mantenimento delle formazioni boschive storiche.
16. per i sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici) nelle aree coltivate, privilegiare, ove possibile anche attraverso adeguati sostegni economici, pratiche conservative dei suoli, quali l'interruzione delle pendenze più lunghe, la predisposizione di sistemazioni di versante, la massima copertura del suolo negli avvicendamenti, il mantenimento di appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.
17. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

5.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle ai soli interventi che possano qualificarli i margini di recente urbanizzazione, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità

Orientamenti:

- mantenere le fasce di coltivi d'impronta tradizionale che circondano i nuclei di Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio della Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti;

1.3 - conservare la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Pienza quale eccellenza paesaggistica e iconografica, contraddistinto dalla peculiare collocazione su un basamento collinare a prevalenza di colture tradizionali e dalla presenza di un patrimonio storico-architettonico di straordinario valore universalmente riconosciuto;

1.4 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali, distribuiti secondo la maglia rada impressa dal latifondo mezzadrile, e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica;

1.5 - evitare la dispersione insediativa delle volumetrie connesse agli agriturismi e, fermo restando le esigenze funzionali, e perseguire modalità di corretto inserimento paesaggistico dei manufatti di servizio all'attività agricola;

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.7 - preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi e biancane, per il valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito Orientamenti:

- mantenere o introdurre elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico) con particolare riferimento alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi del Fiume Orcia (compresi nel SIR Crete dell'Orcia e del Formone e individuati come area critica per la funzionalità della rete individuata nella Carta della rete ecologica)

- evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf nelle Crete, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici.

1.8 - tutelare integralmente le residue forme erosive, quali calanchi e biancane, evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;

1.9 - nei processi di trasformazione che interessano le aree della Collina 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;

Obiettivo 2

Tutelare la struttura paesistica delle colline di Montalcino, caratterizzata da un sistema insediativo denso organizzato in forma radiale e dalla diffusione delle colture arboree, e favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - preservare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario tutelando l'integrità morfologica e percettiva degli insediamenti storici che rappresentano emergenze visuali e i loro intorni agrari;

2.2 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline di Montalcino favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modi 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;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con la leggibilità del sistema insediativo storico alterandone i valori;

2.6 – mantenere le relazioni tra nuclei storici e coltivi di impronta tradizionale presenti nelle loro pertinenze paesistiche.

Obiettivo 3

Favorire il mantenimento degli ambienti agropastorali e delle matrici forestali dell'alta Val d'Orcia e della Valle del Formone, che costituiscono eccellenza naturalistica e paesaggistica

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - preservare l'elevato valore scenografico e paesaggistico di Radicofani arroccato sul cono vulcanico in posizione dominante, anche attraverso la tutela dell'integrità morfologica e percettiva dell'insediamento storico e la valorizzazione dei tradizionali mosaici agro-silvo-pastorali che interessano il rilievo;

3.2 - tutelare i caratteri identitari dei paesaggi rurali della Val d'Orcia, favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.3 - tutelare i nodi forestali primari (individuati nella Carta della rete ecologica) situati nei versanti settentrionali del Monte Amiata che comprendono faggete, castagneti, rimboschimenti di conifere, boschi misti e l'importante e relittuale bosco autoctono di abete bianco dell'Abetina del Vivo.

Obiettivo 4

Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - salvaguardare le aree termali di Bagno Vignoni, per l'unicità della sua piazza d'acqua di valore storico-culturale, e di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree incluse in un contesto boscoso di valore naturalistico, anche attraverso una corretta gestione dell'intero ciclo delle acque termali;

4.2 - individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.

Obiettivo 5

Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (fiumi Orcia e Ombrone, torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

5.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità sica, morfologica e percettiva con il corpo idrico anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo Orientamenti:

- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del Fiume Orcia, ove evitare processi di urbanizzazione o altre modalità di artificializzazione che aumentino la superficie impermeabile; favorendo interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale dove interrotta; limitando l'apertura di siti estrattivi e riqualificando i bacini dismessi.

Obiettivo 6

Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 6.1 - riqualificare e mettere a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, i tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio, con particolare riferimento al fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena (comprese le sue deviazioni di crinale);
- 6.2 - tutelare e valorizzare il patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale connessi alla Via Francigena;
- 6.3 - riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;
- 6.4 - assicurare che il recupero degli insediamenti industriali/artigianali e dei complessi zootecnici dismessi non alteri il contesto di elevato valore paesaggistico

Orientamenti

- valorizzare il patrimonio di manufatti legati al reticolo fluviale e alla risorsa termale, quali il sistema degli edifici protoindustriali collocati lungo il corso del fiume Vivo, il sistema dei mulini di San Quirico d'Orcia, Bagno Vignoni e il relativo sistema dei mulini, Bagni San Filippo.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Il PIT/PPR sviluppa inoltre la specifica disciplina dei beni paesaggistici. Sono così sottoposti alla disciplina del PIT/PPR:

- a) gli **"immobili ed aree di notevole interesse pubblico"** ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le **"aree tutelate per legge"** ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

Sono, altresì, sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché gli immobili e le aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

BENI PAESAGGISTICI PER DECRETO MINISTERIALE (art. 134 c. 1 lett. a), art.136)

Ambito di Paesaggio 17 Val d'Orcia e Val d'Asso

D.M. 16/01/1974 G.U. 53 del 1974 - Tipologia art. 136 D. Lgs. 42/04 lettere c) e d)

Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino ID9052248, D.M. 16/01/1974 G.U. 53 del 1974 (53-1974)

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

b - direttive

1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;
- evitare gli interventi che possono compromettere la funzionalità idrogeologica dei fossi e torrenti e ridurre le relative dotazioni ambientali;
- favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;
- favorire politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano un adeguato assetto idrogeologico;
- garantire, in caso di scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno, laddove necessari, adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)

b - direttive

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- definire soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi;
- garantire che non vengano significativamente alterati gli attuali rapporti tra i diversi usi del suolo, favorendo la permanenza delle coltivazioni tradizionali e disincentivando i processi di specializzazione intensiva che si dimostrino incompatibili con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici;
- programmare una gestione selvicolturale compatibile con la tutela dei valori paesaggistici e naturalistici, finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali;
- incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi;
- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di tutela e mantenimento, e se necessario di loro ricostituzione o nuova realizzazione per il miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario intensivo significativamente alterato o compromesso;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano.

c - prescrizioni

2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con la disciplina del regolamento dell'Anpil Val d'Orcia.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

b - direttive

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore paesaggistico espressi nella presente scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;

tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.

3.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Montalcino e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico- architettonici del centro storico di Montalcino nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico (riconoscimento delle aree di margine), nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;

- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree di crinale e poggio interessate - dalla presenza di manufatti incongrui;

- le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva;

- i coni visivi che si aprono verso la 'città storica', con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso.

3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici architettonici, cromatici e tipologici storici;

- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Montalcino verso la tutela dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico (rilevanza paesistica del basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di colture tradizionali a terrazzi e ciglioni), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

- contenere i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico;

- garantire il corretto equilibrio tra le diverse funzioni che caratterizzano l'immagine del centro storico, con particolare attenzione agli spazi del commercio e della vita collettiva;

- limitare i processi di urbanizzazione orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della

qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico- percettiva del centro storico di Montalcino, la tutela e qualificazione dei margini urbani storicizzati;

- limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie prevedendo per quelle ammissibili una valutazione di impatto visivo
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso; limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico
- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza, la rilevanza e la qualità urbana correlata, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati,
- assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri storico-architettonici e paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
 - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;
 - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
 - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.4. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità degli interventi ammessi là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garage, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.4. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità degli interventi ammessi là dove sussistono situazioni di degrado;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;

- assicurare il corretto uso delle aree pertinenti, disciplinando la realizzazione di garage, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc.;

- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti;

- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

3.b.7. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità vicinale ed interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);

- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;

le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;

- gli assetti colturali.

- Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.

- Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico);

- Individuare le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.

- Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di tutela conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;

- definire gli interventi di tutela conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);

- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico) in particolare degli ambiti

alto-collinare anche in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti e del sistema delle colline plioceniche

- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati dalla presenza di mosaici agricoli con presenza di elementi naturali e seminaturali, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;
- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco interclusi o a margine dello stesso per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;
- favorire, ove la litologia argillosa modella il paesaggio agrario, una gestione delle attività agricole che armonizzi, tramite specifici indirizzi di sviluppo agricolo, le attività legate all'uso del suolo, con la conformazione morfologica esistente e con il sistema-tessitura dei campi tipica dei latifondi mezzadrili, limitando i rimodellamenti, nonché l'utilizzo di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi;
- definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali verso forme di agricoltura intensiva e monoculturali al fine di tutelare i valori naturalistici e paesaggistici dei luoghi;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i relativi consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici od impedimento-ostacolo alla fruizione pubblica del paesaggio.
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (ad es. piccolo nucleo di crinale o di poggio) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico di valore storico, nonché l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento.

c - prescrizioni

3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Montalcino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente devono garantire che:

- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici, siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico;
 - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro storico e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, *skylines*);
- sia assicurata l'armonia per forme, dimensioni, orientamenti, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato (sono fatti salvi eventuali nuovi centri aziendali nelle aree agricole).

3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, devono garantire che:

- sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici.
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze di significativo valore storico architettonico paesaggistico, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.5. 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 o storica documentata, evitando significative 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 preferibilmente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastri, edicole, margnette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale e paesaggistico;
- 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 i caratteri (figurativi 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.

3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);

- sia garantita la continuità della viabilità vicinale e interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale
- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli, per cui dovranno essere previste nuove opere di pari e comprovata efficienza.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione, priva di una idonea ed adeguata giustificazione funzionale-agricola produttiva od incoerente con i caratteri tipologici - insediativi, con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee ed integrate al contesto (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;

- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, preferibilmente assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento e trasformazione eventualmente necessari.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei

luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente e, per quanto possibile, soluzioni ipogee.

3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche “da” e “verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all'interno degli insediamenti

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie prevedendo per quelle ammissibili una valutazione di impatto visivo salvaguardare e valorizzare i percorsi e le visuali panoramiche/prospettiche che si aprono da spazi pubblici o di uso pubblico all'interno del centro storico verso le emergenze storiche e architettoniche e verso il paesaggio circostante, nonché le visuali verso il centro storico dal territorio circostante e dalla viabilità,
- assicurare la conservazione e, ove necessario, il recupero dell'integrità visiva della cinta muraria garantendo il mantenimento degli assetti vegetazione di matrice storica a questa contigui adiacenti o prossimi;
- all'esclusione, relativamente al sistema delle colline plioceniche, della realizzazione di nuovi impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano sui valori storico-iconografici di questi paesaggi;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- prevedere opere volte all'attenuazione/compensazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;
- tutelare il paesaggio notturno della Val d' Orcia caratterizzato da basso inquinamento luminoso, contenendo l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione;
- regolare la tipologia, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare o minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche.

c - prescrizioni

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

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche da luoghi pubblici o di uso pubblico che si aprono da e verso il centro storico, le emergenze monumentali ed il territorio circostante. 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.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno della Val d' Orcia, caratterizzato da basso inquinamento luminoso.

D.M. 23/05/1973 G.U. 14 del 1973b - Tipologia art. 136 D. Lgs. 42/04 lettere c) e d)

Zona circostante l'Abbazia di Sant'Antimo, sita nel territorio del comune di Montalcino ID9052053

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale)

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.b.1. Individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche e recenti).

1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- nel caso di riapertura delle aree dismesse, assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale;
- disincentivare il prelievo di materiali non di eccellenza;
- verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione;
- conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di nuovi interventi edilizi, manufatti e viabilità di servizio;
- garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili, sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche nelle successive fasi di attuazione;
- mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti);
- mantenere la fisionomia ancora leggibile dei versanti e dei fondovalle compresi nell'area;
- favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;
- identificare gli ambiti di valore naturalistico connotati dalla presenza di fenomeni carsici e definire indirizzi per la pianificazione orientandoli verso la tutela e valorizzazione dei valori riconosciuti.

2 – Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000))

2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- definire soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi;
- incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi.

- incentivare il mantenimento di un equilibrato rapporto tra i diversi usi del suolo, favorendo la permanenza delle coltivazioni tradizionali ed ostacolando i processi di intensificazione agricola che si dimostrino incompatibili con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici;
- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi
- programmare una gestione selvicolturale compatibile con la tutela dei valori paesaggistici e naturalistici, finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali e delle emergenze vegetazionali;
- disincentivare eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti;
- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro mantenimento, recupero, ricostituzione o nuova realizzazione, e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;
- tutelare le aree incluse nell'ANPIL Val d'Orcia prive di regolamento di gestione.

c - prescrizioni

2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3 – Struttura antropica (Insediamenti storici – Insediamenti contemporanei – Viabilità storica – Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture – Paesaggio agrario)

3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Castelnuovo dell'Abate e il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;
- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro murato di Castelnuovo dell'Abate nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio rurale circostante;
- individuare i coni visivi che si aprono da e verso la città murata con particolare riguardo al suggestivo traguardo iconografico costituito dall'Abbazia di S. Antimo;
- individuare le zone di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva.

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro di Castelnuovo dell'Abate;
- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del centro murato di nucleo storico di Castelnuovo dell'Abate, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;
- limitare le addizioni ed i completamenti edilizi orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico di Castelnuovo dell'Abate, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;
 - limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;
 - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;
 - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;
 - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico di Castelnuovo dell'Abate;
 - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.
 - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri storici e paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
 - al corretto dimensionamento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico;
 - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
 - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.
 - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscere:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici storici;
- l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo storico e funzionale;
- il sistema delle relazioni percettive tra i complessi architettonici di valore storico, architettonico e identitario e il contesto paesaggistico;
- i coni visivi che si aprono, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili da e verso le emergenze architettoniche;

3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari;
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la tutela dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive e spaziali tra le emergenze architettoniche e il contesto paesaggistico.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quali muri a retta, muretti a secco, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche e gli insediamenti da essi connessi e i luoghi aperti;
- tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche connesse con la via Francigena, in quanto rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio.
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.7. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con

particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;

- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- gli assetti colturali.
- Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.
- Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).
- Individuare le formazioni forestali di origine artificiali realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.

- Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.

3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico);
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;
- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco interclusi, o a margine dello stesso, per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;
- promuovere l'adozione di pratiche e gestioni agricole che limitino il rimodellamento della configurazione orografica preesistente (livellamenti), nonché l'utilizzo di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi;
- introdurre, per gli impianti colturali specializzati, cesure, anche tramite elementi vegetali non colturali, e un orientamento dei filari capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;
- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento o comunque compatibili con il contesto di valore storico architettonico e paesaggistico;
- mantenere in presenza di un reticolo originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali;
- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi in consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

c - prescrizioni

3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Castelnuovo dell'Abate e dell'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica devono garantire che:

- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone e recuperandone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico e siano salvaguardate le visuali che comprendono l'Abbazia di Sant'Antimo ed il suo intorno;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, *skylines*);
- sia assicurata l'armonia di forme, dimensioni, orientamenti, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi pubblici o di uso pubblico da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, devono garantire che:

- sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico
- siano mantenuti i coni visivi che si aprono verso i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico, garantendo la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità.

3.c.5. 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 o storicamente documentata, 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, i cui interventi sono fatti

salvi, vengano preferibilmente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- 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 l'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.

3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- contribuiscano al mantenimento di un idoneo ed adeguato assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forme, dimensioni, orientamenti;

- sia garantita la continuità della viabilità vicinale ed interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa- fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione se non strettamente funzionale ai fini agricolo-produttiva, con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee ed integrate al contesto (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d’impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell’installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all’intero ciclo di vita.

3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4 – Elementi della percezione (Visuali panoramiche “da” e “verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere – Strade di valore paesaggistico)

4.b.1. Individuare:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all’interno degli insediamenti.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- assicurare la conservazione e, ove necessario, il recupero dell'integrità visiva della cinta muraria di Castelnuovo dell’Abate e Castello della Velona, garantendo il mantenimento degli assetti vegetazione di matrice storica;
- escludere la realizzazione di nuovi impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano (green, piazzole, nuove volumetrie, rimodellazione della morfologia dei luoghi, annullamento della maglia agraria e della struttura sulla quale di fonda) sui valori storico- iconografici di questi paesaggi;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare l’interferenza visiva con il valore estetico- percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- prevedere opere volte all'attenuazione integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l’illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;

- regolare la tipologia, localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche,...
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, in particolar modo quelle interessanti l'ambito dell'Abbazia di Sant'Antimo, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno della Val d' Orcia, caratterizzato da basso inquinamento luminoso.

BENI PAESAGGISTICI PER LEGGE (art.134 c.1 lett. b, art.142 c.1)

ARTICOLO 8 - I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N.1775, E LE RELATIVE SPONDE O PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI CIASCUNA (ART.142. C.1, LETT. C, CODICE)

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) **tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela** salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b) **evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali** e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c) **limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde**, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d) **migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale** con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e) **riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati**;
- f) **promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.**

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a) **individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici**, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b) **riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua**, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c) **riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo**;
- d) **individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili**;
- e) **tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti** anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f) **garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico**, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g) **tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua** quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h) **tutelare le formazioni vegetali autoctone** (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i) **promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali**, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l) **contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo**;
- m) **favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce**, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n) **realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale**, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o) **promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti** incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. **non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica**;

2. **non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;**
3. **non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo,** al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. **non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi,** anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - **Le trasformazioni sul sistema idrografico,** conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, **sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici,** anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli **interventi di trasformazione,** compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, **sono ammessi a condizione che:**

- 1 - **mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;**
- 2 - **siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica,** il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. - **non compromettano le visuali** connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - **non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;**
- 5 - **non occludano i varchi e le visuali panoramiche,** da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - **Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete** (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, **sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico** e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - **Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo** e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - **La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili,** ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, **è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive,** e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - **Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:**

- **edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;**
- **depositi a cielo aperto di qualunque natura** che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- **discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti** autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - **Non è ammesso l'inserimento di manufatti** (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) **che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.**

ARTICOLO 12 - I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÈ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 227. (ART.142. C.1, LETT. G, CODICE)

Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) **migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio** e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b) **tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi** salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c) **tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali** per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d) **salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali**, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e) **garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;**
- f) **recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico**, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g) **contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale** e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- h) **promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco**, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- i) **valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco** e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1. **le aree di prevalente interesse naturalistico**, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
2. **le formazioni boschive** che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
- castagneti da frutto;
- boschi di altofusto di castagno;
- pinete costiere;
- boschi planiziari e ripariali;
- leccete e sugherete;
- macchie e garighe costiere;
- elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3. **i paesaggi rurali e forestali storici** (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1. **promuovere la gestione forestale sostenibile** finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
2. **promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive** soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
3. **evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive**, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed esteticoperceptivi;
4. **favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali**, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
5. **tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico**, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
6. **potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse**, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
7. **incentivare**, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, **il mantenimento e/o recupero**:
 - dei castagneti da frutto;
 - dei boschi di alto fusto di castagno;
 - delle pinete costiere;
 - delle sugherete;
 - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi.
8. **promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica**, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
9. **perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali**, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

Prescrizioni

a - **Gli interventi di trasformazione**, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, **sono ammessi a condizione che:**

1. **non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici** (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. **non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario**, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
3. **garantiscono il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi**, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. **nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere** che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
2. **l'inserimento di manufatti** (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) **che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.**

Articolo 15 - Disciplina degli ulteriori contesti

1. Il Piano individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco.
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore, i piani di gestione e gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco i seguenti obiettivi:
 - a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico culturale e paesaggistica;
 - b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geomorfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;
 - c) assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.
3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire per i Siti Unesco misure di salvaguardia e di utilizzazione volte a:
 - a) individuare, riconoscere, tutelare e valorizzare i beni di eccezionale valore universale rappresentati dall'insieme degli elementi materiali e immateriali che costituiscono il patrimonio culturale e naturale ricompresi all'interno dei Siti e l'immagine documentale e identitaria, nonché la memoria collettiva del territorio;

- b) individuare “l'intorno territoriale” inteso come spazio connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei Siti, costituito da centri, borghi, nuclei e tessuti storici ed emergenze architettoniche, anche tramite la definizione di una perimetrazione cartografica;
- c) individuare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami, *skylines*) che si aprono verso i beni, con particolare riferimento a quelli che si aprono dai tracciati panoramici (tratti stradali e ferroviari) e dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- d) tutelare e valorizzare i caratteri costitutivi del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale e promuovere azioni volte alla sua manutenzione, recupero e valorizzazione:
 1. salvaguardando i peculiari caratteri morfologici, architettonici, cromatici appartenenti alla consuetudine edilizia dei luoghi e i rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
 2. assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico o intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
 3. garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
 4. escludendo interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico;
- e) garantire una continuità d'uso dei nuclei, centri, tessuti urbani e giardini storici delle emergenze architettoniche, al fine di mantenerli “vitali” nei contesti di appartenenza, assicurando la compatibilità tra destinazione d'uso e conservazione dei valori culturali e paesaggistici;
- f) salvaguardare le relazioni funzionali e percettive tra patrimonio insediativo di valore storico-culturale e l'“intorno territoriale”:
 1. mantenendo la leggibilità della struttura insediativa (con particolare riferimento a quella di crinale);
 2. valorizzando i collegamenti storicamente consolidati con particolare riferimento al mantenimento della rete dei percorsi e sentieri;
 3. evitando nuove espansioni e l'installazione di impianti che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici, nonché le visuali panoramiche che traggurano gli insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;
- g) tutelare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale di valore testimoniale, culturale e identitario nelle sue componenti ambientali e antropiche anche promuovendo migliore sostenibilità delle attività economiche ad esso connesse:
 1. conservando gli elementi testimoniali del paesaggio rurale di interesse storico;
 2. mantenendo in efficienza l'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, laghetti e pozzi);
 3. salvaguardando l'esistenza della rete della viabilità minore e le sistemazioni idraulico-agrarie;
 4. favorendo nelle trasformazioni derivanti dalle esigenze economiche e sociali dell'agricoltura il mantenimento degli assetti agrari tradizionali, della diversificazione colturale, della leggibilità dei rapporti tra usi storicamente consolidati e trame agrarie e recuperando i significati simbolici degli elementi rappresentativi del paesaggio agrario storico;

5. conservando le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e il paesaggio agrario;
 6. contenendo i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica anche attraverso politiche di incentivazione; 7. arginando i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico colturale;
 7. limitando gli effetti negativi della frammentazione degli agroecosistemi;
- h) individuare le zone di compromissione paesaggistica e gli elementi di disturbo delle visuali e promuovere gli interventi di riqualificazione, anche incentivando la delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti non compatibili con la conservazione dei Siti;
 - i) promuovere progetti e azioni di valorizzazione finalizzati alla rivitalizzazione dei Siti e alla riproduzione/sviluppo del patrimonio storico-culturale anche in considerazione delle dinamiche in atto a scala d'ambito di paesaggio;
 - j) promuovere forme di fruizione turistica sostenibile salvaguardando i valori storici, paesaggistici, culturali e le tradizioni locali, favorendo lo sviluppo di un sistema turistico che riconnetta il Sito al territorio circostante, anche attraverso la creazione, il recupero e/o la riqualificazione delle risorse connettive multimodali, caratterizzate da modalità di spostamento sostenibili (quali ferrovie dismesse);
 - k) promuovere la realizzazione di opere per l'accessibilità degli spazi urbani e delle strutture ai sensi del DPR 503/96, del DM 236/89, della LR 47/91, della L 104/92, della LR 47/91, della LR 65/2014, e del relativo regolamento tutti i luoghi della cultura, i beni culturali e paesaggisti, le viabilità ad essi afferenti con interventi strettamente rispondenti alle "linee guida per il superamento delle barriere architettoniche negli immobili vincolati" emanate dal MIBAC nel 2008;
 - l) escludere l'apertura di nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nelle aree ove le attività di coltivazione e quelle ad esse collegate possono compromettere la conservazione e la percezione dei Siti;
 - m) promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse anche attraverso progetti integrati di riutilizzo delle stesse ad altre funzioni, con valore paesaggistico e culturale;
 - n) pianificare la localizzazione degli impianti di produzione di energie alternative evitando interferenze visive con i Siti;
 - o) assicurare la continuità dell'identità culturale connessa alla permanenza delle funzioni civili e processi culturali e incentivare il mantenimento di un equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso consolidate nel sistema insediativo;
 - p) privilegiare e favorire il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva;
 - q) promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e paesaggistico dei Siti attraverso:
 1. la formazione della popolazione ai diversi livelli d'istruzione e delle diverse maestranze volta all'insegnamento e all'aggiornamento delle tecniche d'intervento sul patrimonio medesimo, anche attraverso "cantieri scuola" e laboratori didattici da istituirsi in loco;
 2. attività divulgative rivolte alla comunità locali e con iniziative partecipate volte alla valorizzazione del patrimonio culturale immateriale;
 3. la catalogazione e l'accessibilità informatiche dei beni inseriti nei Siti.

IL PIANO DI COORDINAMENTO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI SIENA

Successivamente all'approvazione dei piani strutturali di Montalcino e San Giovanni d'Asso, l'Amministrazione provinciale di Siena ha completato la procedura di revisione generale del Piano Territoriale di Coordinamento.

Il PTCP 2010 si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici ed ambientali pur integrandoli, aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti: la legge regionale 1/2005, il Piano di assetto idrogeologico, l'intesa siglata tra Regione Toscana e MIBAC per l'integrazione paesistica del PIT del 2009, ora superata.

Il PTCP 2010, come specificato al Titolo I che detta disposizioni generali, è strumento di indirizzo e finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla LR n. 65/2014, che al PIT-PPR, rimane un importante riferimento per la verifica della loro coerenza.

Il Titolo II del PTCP 2010 contiene le norme statutarie, che al Capo I art. 6, assumono i circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvengono aggregazioni di gestione ed uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente paesaggi.

In particolare come abbiamo visto in premessa, il nuovo comune di Montalcino ricade in due diversi circondari, quello "Amiata Val d'Orcia" e quello delle "crete senesi e Val d'Arbia".

Al capo II Sistemi Funzionali, l'art. 8, nel porre le condizioni all'uso delle risorse, individua quelle da sottoporre alla verifica di sostenibilità degli interventi. La disciplina si riferisce ai piani di settore, agli strumenti della pianificazione e agli atti di governo del territorio, ma anche a piani e progetti di iniziativa pubblica o privata e dialoga con le categorie del PIT 2007 e con l'implementazione paesaggistica del 2009, che abbiamo visto essere ora superati dal PIT avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale, approvato nel 2015.

- Per il sistema funzionale sostenibilità ambientale il PTCP individua come target le risorse naturali, acqua, aria, biodiversità e suolo nonché l'energia e la gestione dei rifiuti
- Per il sistema policentrismo insediativo il PTCP individua, tra l'altro il sistema insediativo agrario storicamente consolidato
- Nel sistema capacità produttiva del territorio sono comprese le attività agricole
- Per il sistema paesaggio introduce, rispetto al PTCP 2000, alcuni elementi previsti dal PIT

PPR:

- o Aree e beni soggetti a regime di tutela ai sensi di leggi ed atti nazionali e del PIT PPR
- o Beni storico architettonici e patrimonio culturale individuato dal PTCP
- o Emergenze paesaggistiche individuate dal PTCP
- o Sistema insediativo storicamente consolidato
- o Tessitura agraria
- o Tracciati di interesse paesistico
- o Varchi e visuali principali
- o Strade bianche e viabilità minore quale elemento del paesaggio agrario storicamente consolidato

In questo ambito, il PTCP 2010 individua le invariati, risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

- Beni paesaggistici, architettonici ed archeologici formalmente riconosciuti
- Viabilità storica tra cui la via Francigena
- Emergenze del paesaggio
- Aree dedicate alla tutela e all'integrità fisica del territorio
- Corridoi ecologici
- Corridoi infrastrutturali

E invariati strutturali prestazionali quali:

- Visuali panoramiche, centri abitati ed emergenze orografiche
- Rapporti ordinati significativi tra morfologia, visuali privilegiate, edifici o complessi del territorio rurale
- Permanenza delle dotazioni naturalistiche quali infrastrutture ecologiche
- Rango di città svolto dal sistema urbano etc.

La disciplina trattata all'art 10 - sostenibilità ambientale - si interseca con quella agricola, con riferimento alla tutela delle risorse idriche per l'agricoltura, alle emissioni da fonti agricole, le energie da fonti rinnovabili e la biodiversità.

Oltre agli indirizzi per la gestione dei SIR vendono recuperati gli indirizzi per la gestione dei boschi e degli alberi isolati, della rete ecologica come per la gestione faunistico venatoria e ittica. La rete ecologica e le aree tartufigene sono risorse di riconosciuto valore naturalistico sono da sottoporre a tutela.

All'art. 10.6.1 – Il contenimento del nuovo consumo di suolo, si stabilisce che "... contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo...", anticipando in qualche modo il principio che sarà poi alla base del nuovo PIT/PPR.

All' Art. 11 policentrismo insediativo il PTC di Siena conferma un valore che era già del precedente piano provinciale e che poi sarà anche del nuovo PIT-PPR. Nel piano provinciale viene riproposta la classificazione dei centri minori e degli aggregati del PTCP 2000 (ex art L8 commi 5, 6 e 7), precisando ulteriormente che *"... sono escluse forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale. Gli interventi, applicati a suolo già utilizzato o che consumino nuovo suolo, devono sempre dimostrare la loro compatibilità morfologico paesaggistica con i contesti entro cui si collocano, nonché il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati. Le indicazioni per lo sviluppo insediativo e per la valutazione delle compatibilità si basano su criteri elaborati a partire dalle conoscenze disponibili, soggette a progressiva implementazione, e sono riferimento per le azioni pubbliche e private. I criteri di valutazione sono: a. urbanistico- territoriali, che i Comuni, singolarmente o aggregati in riferimento ai Circondari, adottano o che considerano sia per le nuove scelte insediative, sia per rivedere eventuali previsioni non coerenti con gli indirizzi del PTCP; b. paesistico-ambientali, che i Comuni,*

singolarmente o aggregati in riferimento alle Unità di paesaggio, adottano al fine di orientare le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente verso condizioni di maggiore qualità ...”

In relazione al paesaggio (art. 13) il PTCP 2010 mette in relazione la Convenzione europea, il Codice per il paesaggio, l'allora implementazione paesistica del PIT (2009) e il PTCP 2000 definendo il paesaggio:

- risultato dei processi storici fra strutture sociali e risorse del territorio la cui qualità è legata al riconoscimento dei processi nelle forme degli insediamenti e del paesaggio agrario e naturale;
- bene diffuso della collettività contemporanea costituito non solo di singole componenti ma di relazioni
- soggetto vivente in continua evoluzione.

Le unità di paesaggio del PTCP 2000 diventano articolazioni degli ambiti del PIT/PPR 2009 e sono comprese nell'Atlante delle Unità di Paesaggio che comprende una rappresentazione della struttura del paesaggio dotata di analisi, diagnosi, indirizzi, criteri e metodi per i progetti di paesaggio dedicati a piani, programmi ed azioni per la gestione dei paesaggi e per la valutazione delle politiche e delle azioni.

In questo senso il PTCP all'art. 13.4, pone alla base del raggiungimento dei propri obiettivi in materia paesaggistica la conoscenza, quale attività fondativa e propone metodi di lettura analitica e diagnostica, alla base della valutazione paesaggistica, che consentano la lettura della struttura del paesaggio e delle sue regole fondative.

All'art. 13.5 il PTCP suggerisce come operare la verifica di compatibilità paesaggistica delle trasformazioni sulla base degli obiettivi di qualità del PIT PPR fatti propri e declinati dal PTC nell'atlante dei paesaggi e le schede delle Udp.

Gli articoli 13.6 e 13.7 introducono un lessico e definizioni relative alle azioni di tutela e conservazione attiva del paesaggio e all'approccio progettuale, chiedendo agli strumenti della pianificazione di specificare le componenti e gli elementi del paesaggio da considerare e le elaborazioni grafiche da produrre.

L'articolo 13.8 ripropone in chiave organica le seguenti emergenze del paesaggio, che rappresentano invarianti del PTC da approfondire a scala comunale:

- emergenze naturali e seminaturali, geositi, pianure bonificate, calanchi bianche, etc., il sistema idrografico, le associazioni vegetazionali di interesse naturalistico
- emergenze antropiche le tessiture agrarie, con il corredo di sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, piante camporili e viabilità campestre, la viabilità rurale e le strade bianche, il sistema insediativo storico, le opere idrauliche connesse alla bonifica, le cave e attività estrattive di valore storico culturale.

Gli art. 13.9, 13.10, 13.11 e 13.12 approfondiscono la disciplina dei beni storico architettonici, dei sistemi insediativi storicamente consolidati, dedicando spazio alla tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo, un accento particolare sulle visuali dalla viabilità. Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, luogo in cui le trasformazioni per attività agricole sono possibili se finalizzate al riordino, alla tutela delle tessiture, al restauro di elementi del paesaggio agrario tradizionale, alla riconfigurazione dei margini.

Le aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. 13.13 derivano dal PTCP 2000, la nuova norma, pur ammettendo la nuova edificazione in via eccezionale, assegna agli strumenti di pianificazione la

valutazione di sostenibilità della nuova edificazione indicando le regole, le analisi paesaggistiche e le valutazioni da condurre nei PAPMAA.

Al sensi dell'art. 13.13 sono gli atti di governo che prevedono la possibilità di realizzare nuove strutture agricole o non agricole all'interno delle aree di pertinenza degli "aggregati" motivando adeguatamente le proprie scelte.

All'art. 13.13 - Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) si stabilisce che *"... le aree di pertinenza degli aggregati ... sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne dà gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione degli interventi è di competenza comunale ed è definita in coerenza a detti indirizzi e criteri. Dette aree, così come censite dal PTCP 2000, sono aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e sono confermate dal presente PTCP, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, sono individuate in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, e in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni ... Le aree di pertinenza assumono una rilevante importanza paesaggistica, e come tali vengono normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, in coerenza a quanto dettato dal presente PTCP. In questo quadro, detti strumenti e atti verificano che la sommatoria delle aree di pertinenza dia luogo o meno a porzioni territoriali continue, fatto che segnala la rilevanza territoriale e non puntuale dei valori per i quali tali pertinenze sono rilevate dal PTCP ... In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate: specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesistico-ambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici; specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio; specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo. Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni. In tali aree: l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse; ... Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati. Le sistemazioni ambientali, dei*

filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine; devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie); l'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente. Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. né L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5 Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento ..."

Le aree di pertinenza dei beni storico architettonici, sempre mutate dal PTCP 2000 sono trattate all'art. 13.14, il PS dovrebbe individuare le fragilità ed i valori paesaggistici del bene, delle stesse aree di pertinenza e delle relazioni /sovrapposizioni tra più beni /aree di pertinenza. Queste aree sono di norma inedificabili e la loro tutela è delegata alla provincia, salvo specifici studi condotti dagli strumenti della pianificazione che rendano ammissibili interventi altrimenti vietati: "... le pertinenze dei beni storico-architettonici così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative. In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio. Il presente PTCP non distingue, ai fini della normativa che gli atti di governo dei Comuni detteranno in coerenza ... il "bene generatore" (chiesa, villa, podere etc.) ... è individuato nel quadro conoscitivo ai fini della tutela della sua "identificazione/identità" storicamente consolidata. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale che si può formare nella sovrapposizione- congiunzione di aree di pertinenza sia di aggregati che di beni, e dei vari tipi di questi ultimi. In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle

competenze provinciali, e di norma sono inedificabili. Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico. Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare i seguenti criteri: ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, etc.); è fondamentale il disegno degli spazi aperti; nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente; qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrato purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene; in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso; in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti; i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti; i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stesi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13; è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene; è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto ...”

Altri punti che trattano la materia paesaggistica ed eventuali implicazioni agroambientali sono ai seguenti articoli:

13.15 Spazi aperti nel sistema insediativo devono essere progettati e non rappresentare elementi residuali

13.16 Tracciati di interesse paesistico ripreso dal PTCP 2000, riconosce il valore delle pertinenze dei tracciati

13.17 Itinerari turistico-culturali e segnaletica e Strade Bianche della provincia di Siena

13.18 Strade bianche e viabilità minore da tutelare come componente strutturale delle reti ecologiche

13.20 I progetti di grandi opere elettrodotti aerei sono di interesse per la presenza di 2 importanti SIR e di un varco già attraversato da elettrodotto aereo

13.22 Progetto di paesaggio per impianti per l'energia rinnovabile

13.23 Cave e discariche a cielo aperto

13.24 Aree agricole verificare la coerenza del PS con l'obiettivo di salvaguardia e tutela della tessitura agraria come espresso dal PTCP 2010

13.25 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) indirizzi paesaggistici ai PAPMAA

13.26 Aree agricole con vigneti meccanizzati di grande estensione e ridisegno integrale della maglia agraria ridisegno della maglia in occasione della presentazione del PAPMAA

13.27 Pratiche di coltivazione dei suoli

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

13.29 Progetto di paesaggio per insediamenti produttivi per industria e artigianato e per attività commerciali

13.30 Inquinamento luminoso

14. obiettivi e contenuti della disciplina delle zone a funzione agricola

L'articolo 14 Il PTCP individua per le zone agricole obiettivi ampi quali:

- la valorizzazione dell'economia rurale e montana, attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola, anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio;
- disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura;
- sviluppare i servizi, le infrastrutture e le reti relazionali in ambito rurale, tra e per le imprese e con la collettività rurale, in coerenza con il Piano Strategico per il sistema agroalimentare e rurale senese;
- assicurare la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio.

Le zone agricole individuate negli atti di governo comunali sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, in coerenza con il PIT/PPR .

In ordine al rango affidato alle zone agricole per la loro individuazione negli atti di governo del territorio comunale, si considerano delle diverse porzioni territoriali:

- il valore paesaggistico dato dalla configurazione del sito, dalla trama agraria, dal rapporto morfologico fra città e territorio rurale;
- le relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale che si stabiliscono negli ambiti rurali adiacenti ai centri storici, ai beni storici e agli aggregati;
- il ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane.

Il PTCP distingue aree agricole che si qualificano maggiormente per i valori naturalistici e paesaggistici in cui le azioni sono orientate alla tutela e salvaguardia, da aree agricole a carattere produttivo, dove è necessario favorire lo sviluppo produttivo sostenibile.

11. Contributi e pareri richiesti per la formazione dei nuovi atti di governo del territorio

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
 - Asciano
 - Buonconvento
 - Castel del Piano
 - Castiglione d'Orcia
 - Cinigiano
 - Civitella Paganico
 - Murlo
 - Pienza
 - San Quirico d'Orcia
 - Trequanda;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.