

# Piano Operativo

Relazione illustrativa

marzo 2023

**Comune di Montalcino**



# Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

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

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

Stefano Campana

Valentina Vettori

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Martina Romeo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Silvio Franceschelli

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandro Caferi

Responsabile del procedimento: Paolo Giannelli

# Comune di Montalcino





## Indice

|   |           |
|---|-----------|
| Premessa.....   | 7         |
| Il progetto del piano .....   | 10        |
| La disciplina degli interventi edilizi .....                            | 16        |
| Le parti del territorio urbanizzato .....                               | 20        |
| Il territorio rurale .....  | 23        |
| Le aree di trasformazione .....   | 29        |
| <i>Le aree copianificate</i> .....                                      | <b>37</b> |
| Dimensionamento del piano .....   | 39        |
| La verifica degli standard urbanistici.....                             | 46        |
| Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione ..... | 48        |
| La cartografia del PO.....  | 53        |



## Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Piano Operativo del Comune di Montalcino ed ha come principale obiettivo l'illustrazione dei principi costitutivi e dei principali contenuti che hanno orientato le scelte dell'Amministrazione Comunale e il progetto del gruppo di lavoro, in coerenza con il PTC della Provincia di Siena e nel rispetto degli obiettivi e dei principi del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR). Più in particolare, visto il carattere direttamente conformativo<sup>1</sup> che assume il nuovo strumento urbanistico comunale, questa relazione ha anche lo scopo di guidare abitanti ed operatori del territorio ad una più facile interpretazione del nuovo Piano Operativo.

Alle spalle del lavoro qui illustrato stanno gli indirizzi elaborati dal programma di mandato della prima Giunta Comunale del nuovo Comune di Montalcino, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo un processo e che ha avuto come riferimento costante i contenuti statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale, elaborato contestualmente allo stesso PO. Il Comune di Montalcino ha infatti avviato una revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con un unico procedimento.

Il lavoro svolto ha previsto il completo adeguamento degli stessi al rinnovato quadro normativo, conseguente all'entrata in vigore della nuova *Legge Regionale per il governo del territorio*, la L.R. 65/2014 - con i relativi regolamenti di attuazione - e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR). L'occasione è stata inoltre quella di procedere alla definizione di un nuovo quadro di riferimento per il rischio geologico, idraulico e sismico, vista la relativamente recente approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale e alle ulteriori modifiche regolamentari che sono intervenute per le disposizioni sulle indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Occorre evidenziare che i due nuovi atti di governo del territorio (PS e PO) per questo territorio assumono un carattere davvero fondativo, andando a costituire i primi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del nuovo soggetto istituzionale, il Comune di Montalcino, che è esito della fusione degli ex comuni di Montalcino e San Giovanni d'Asso, avvenuta formalmente a partire dal 1° gennaio 2017. Con questi nuovi atti il nuovo soggetto amministrativo supera così anche la condizione di duplicità nella quale si trovava, con la separazione degli strumenti di pianificazione corrispondenti ancora ai vecchi confini dei due comuni ora fusi tra di loro.

Nella nuova Legge regionale il PS è lo strumento di pianificazione che, rispetto al PIT/PPR ed al PTC specifica e riconduce al territorio in esame il cosiddetto "Patrimonio territoriale", come definito dalla

---

<sup>1</sup> Tradizionalmente l'esercizio del potere conformativo dell'amministrazione è connesso all'apposizione di vincoli urbanistici, definiti quali prescrizioni che limitano o precludono del tutto il diritto di edificare connesso alla proprietà.

legge e che si articola in quattro componenti: struttura idro-geomorfologica, struttura eco-sistemica, struttura insediativa e struttura agro-forestale.

Nella separazione che rimane tra i due strumenti, al Piano Strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire, attraverso le conoscenze, le relazioni tematiche tra i luoghi al fine di costruire, dando loro un senso coerente, le prospettive di sviluppo territoriale, individuando specifiche strategie di sostenibilità.

Il Piano Operativo deve declinare le strategie di sviluppo sostenibile in regole che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (PIT-PPR, PTC e PS) ed il rispetto dei valori riconosciuti, ovvero quelli costituenti il Patrimonio territoriale locale.

Il passaggio da un Piano Strutturale, con caratteri statutari e strategici, ma comunque non conformativi dell'uso del suolo, ad uno strumento di tipo regolativo, che sancisce il diritto a edificare, presenta alcune difficoltà legate non solo al passaggio di scala, ma anche ai diversi e specifici contenuti richiesti dalle disposizioni regionali.

Dopo l'approvazione della nuova legge n. 65 sul governo del territorio, la Regione Toscana ha precisato importanti dispositivi legislativi e regolamentari che hanno diretta incidenza sui nuovi strumenti. Dopo quello sul territorio rurale - il 63/R/2016 - la guida all'attuazione della L.R. 65/2014 è proseguita con il regolamento di attuazione del Titolo V, contenente anche le disposizioni per il patrimonio edilizio esistente (Art. 10 Regolamento 32/R del 5 luglio 2017), per il quale si è proceduto ad un complessivo riordino delle conoscenze derivate dalla schedatura degli edifici fatta precedentemente dal PRG e dal RU dei due comuni un tempo distinti e dal PS previgente dell'ex Comune di Montalcino. Nel 2018 poi, nel quadro di riferimento regionale si è aggiunto il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013, con quelle del Regolamento Edilizio Tipo nazionale.

Per Montalcino, come abbiamo già visto, si è posta anche la necessità di aggiornare e sviluppare gli studi idraulici alle nuove disposizioni sovraordinate, in particolare a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), avvenuta il 26 ottobre del 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017. Per il passaggio alla scala del PO è ora da considerare la Legge Regionale n. 41 del 2018, che ha introdotto importanti novità nelle disposizioni che riguardano le aree soggette ad allagamento e infine il Regolamento di attuazione dell'art. 104 della legge regionale, il 5/R del 2020, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche.

Il lavoro svolto per la costruzione dei nuovi strumenti comunali (PS e PO), visto il quadro di riferimento a cui brevemente abbiamo accennato, ha quindi individuato alcuni dei principali temi che il primo Piano Operativo del nuovo Comune, da costruire sulla base delle indicazioni della Legge regionale e del PIT-PPR, deve affrontare.

Nelle pagine successive, in forma quanto più possibile sintetica e quanto possibile poco specialistica,

verranno sviluppati i principali temi emersi dagli approfondimenti effettuati dal PO, gli obiettivi che ne sono seguiti, per poi sviluppare una vera e propria guida ai contenuti e alla lettura degli elaborati del piano. La sua capacità di indirizzare le azioni relative alle attività urbanistiche ed edilizie è ora più che mai importante, affinché pubblico e operatori possano programmare le proprie azioni con un quadro di riferimento chiaro e definito.

La decadenza, ogni cinque anni, delle previsioni non attuate della disciplina delle trasformazioni, che suggerisce quindi la propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri, la rinnovata attenzione al paesaggio, indispensabile per impostare una nuova fase di sviluppo basata sui valori durevoli del territorio e la stessa necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica (verde, parcheggi, attrezzature), così fortemente correlate alla qualità di vita degli abitanti, impongono nei nuovi strumenti urbanistici atteggiamenti oculati e responsabili.

Se infatti per un verso, con la conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della LR n. 65/2014, e la conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT/PPT, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la possibilità di procedere a varianti semplificate riportano al Comune una serie di responsabilità, che richiedono ai nuovi strumenti urbanistici di potersi sviluppare coerentemente nel corso degli anni della loro vigenza.

Per questo, l'articolazione delle norme tecniche del Piano Operativo e i riferimenti nelle tavole sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo.

Con l'approvazione del Piano Operativo si apre infatti la delicatissima fase della gestione, nella quale la regolazione è la guida, con mezzi amministrativi pubblici, delle attività private, secondo regole stabilite nell'interesse pubblico. È questa dunque una fase a cui non può essere dedicata una minore attenzione, anzi: è la fase in cui si danno le risposte agli abitanti ed alle loro richieste per una maggiore qualità della vita e che più delle altre necessita di visioni e politiche attive, la fase in cui l'amministrazione pubblica deve essere capace di intercettare idee e risorse, materiali e immateriali, e in cui, in concreto, si misurano le azioni di trasformazione con le politiche per la qualità del territorio.

## Il progetto del piano

Come evidenziato all'Avvio del procedimento, con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale ha inteso integrare la propria strumentazione urbanistica secondo i contenuti previsti dalla L.R. 65/2014 e adeguare gli atti di governo del territorio comunali – riconducendoli ad un unico territorio comunale esito della fusione – al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale; contestualmente si provvede ad aggiornare per tutto il territorio comunale le conoscenze e le analisi relative alle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

I nuovi atti di governo del territorio comunali sono un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione, anche per questo il primo Piano Operativo, con la sintesi effettuata nel PS, cerca di dare ai temi trattati una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, con una articolazione delle discipline che si propone come sintesi delle scelte tradotte nel linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi.

Il Piano Operativo recepisce il perimetro del territorio urbanizzato del nuovo Piano Strutturale – il cui lavoro è stato portato avanti contemporaneamente, come abbiamo visto – e, conformandosi alla LR 65/2014, separa nettamente le discipline per il territorio urbanizzato e il territorio rurale; inoltre fa propri gli obiettivi e le direttive per le UTOE individuate nel Piano Strutturale, declinandoli proprio nel quadro previsionale.

Questo compito è senz'altro stato facilitato dal lavoro fatto in questi anni di applicazione dei due strumenti urbanistici vigenti nei comuni prima della fusione. Vale infatti la pena di sottolineare di come i nuovi atti, PS e PO, si pongano in una certa continuità con i precedenti strumenti urbanistici, ovvero i piani (PRG e PS) dell'ex Comune di Montalcino e quelli (PS e RU) dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso. Entrambi sono stati importanti punti di partenza per l'individuazione e la messa fuoco dei valori e delle criticità del territorio.

Sia l'uno, che l'altro guardano al paesaggio al paesaggio come punto d'incrocio tra conoscenze e progetto: considerato nella sua complessità, il paesaggio diviene il quadro di riferimento per le politiche, il riferimento per il lungo periodo e non a caso la base dello scenario strategico dei due piani strutturali.

I Sistemi Territoriali del PS di San Giovanni d'Asso e i Sistemi territoriali di paesaggio del PS di Montalcino sono definiti ambiti dotati di una specifica caratterizzazione, (la morfologia, la geologia, il reticolo idrografico e i relativi livelli di fragilità), sedimentata attraverso testimonianze materiali dell'azione dell'uomo (i beni storici e il paesaggio).

Anche nel Piano Operativo che viene qui illustrato, la disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle diverse parti che lo caratterizzano. Si riconoscono infatti differenti "ambiti rurali", individuati a partire dal riconoscimento dei "morfotipi" della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal nuovo Piano Strutturale del comune unico.

Tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico e si è considerata la differente attitudine a sostenere gli eventuali interventi di trasformazione in ambito agricolo, che è determinata dalla presenza di elementi di pregio (visibilità, integrità, valori patrimoniali, etc.) e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità (rischio ambientale, ...).

Agli ambiti corrispondono così specifiche indirizzi che cercano di agire positivamente sia sui valori, che sulle criticità e che sono rivolti principalmente ai miglioramenti ambientali da prevedere nei Piani aziendali, ma certo hanno anche una diretta incidenza sulle norme che governano in le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali in particolare quelli ottenuti mediante il trasferimento delle volumetrie agricole. Anche nel valutare le potenzialità che possono essere riconosciute alla multifunzionalità dell'agricoltura devono comunque considerare le profonde differenze e la diversa forza economica che caratterizzano gli ambiti rurali del territorio comunale individuati dal PO.

Occorre evidenziare tuttavia che la caratteristica degli strumenti di gestione del paesaggio rurale è quella di avere un ruolo più argomentativo, che prescrittivo, volto a influenzare e generare azioni desiderate senza utilizzare la rigidità di regole o parametri da rispettare. Non è infatti possibile, nel quadro legislativo regionale sulla pianificazione territoriale, incidere direttamente sugli aspetti produttivi e in merito agli ordinamenti e alle sistemazioni colturali, seppure ai fini della tutela del paesaggio.

Ogni indicazione del piano riferita a questi specifici aspetti, per avere successo, deve quindi essere condivisa dagli agricoltori, che con le loro azioni concrete trasformano costantemente il territorio e che sono i primi interessati a conservare e rigenerare il suolo agrario.

Non c'è dubbio che in questi anni sia senz'altro aumentata la sensibilità generale sui temi del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia, con il riconoscimento della sua valenza ecosistemica, identitaria, affettiva, simbolica e culturale, ma anche economica e funzionale. Si pensi ad esempio a quanto lo stesso paesaggio rappresenti anche un importante fattore di valorizzazione dei prodotti agricoli e vitivinicoli e di come questo assuma un rilievo importantissimo nella stessa comunicazione e nelle strategie di marketing territoriale. A Montalcino poi non sono mancate le occasioni di confronto tra Amministrazione Comunale e produttori agricoli, interessati senz'altro a individuare adeguati modelli di gestione per un territorio ricco dal punto di vista produttivo (con le differenze da considerare per le Crete di San Giovanni d'Asso) e prezioso dal punto di vista culturale e simbolico. Non si deve infatti dimenticare che il territorio comunale è caratterizzato da un diffuso patrimonio storico-culturale integrato e spesso complementare alla dimensione produttiva agricola e che la parte del territorio comunale ricadente nella Val d'Orcia è compresa nell'omonimo Sito UNESCO, in merito al quale sussiste una proposta di allargamento delle sue zone di rispetto (buffer zone), estendendole anche al territorio di S. Giovanni d'Asso e Montisi.

Il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano il riuso, ma che non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Il PO ha per questo potuto far conto della classificazione condotta per il RU dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso, della schedatura che era stata del PRG di Montalcino – redatta ai sensi della vecchia legge regionale 59/1980 – e dei materiali, dalle foto e dalle schede impostate dal PS 2011 dello stesso ex Comune di Montalcino, che hanno fornito le informazioni necessarie per l'attribuzione di una coerente disciplina agli edifici nel territorio rurale.

Il tema si pone soprattutto perché è nell'ambito del territorio rurale e delle attività agricole che si sono avute negli anni recenti i più significativi cambiamenti e che si sono determinate le maggiori pressioni.

“La sistemazione dei suoli, le coltivazioni, le sistemazioni e le infrastrutture idraulico agrarie nei campi, gli edifici rurali e le loro relazioni spaziali e funzionali, esprimono una peculiare “cultura materiale”, che determina la singolarità dei luoghi. Per questo l'agricoltura è riconosciuta come fattore essenziale, che più degli altri contribuisce in modo significativo alla costruzione del paesaggio. L'organizzazione dello spazio in agricoltura è il risultato di una evoluzione funzionale, che deve rispondere con la massima efficienza alle condizioni date (clima, caratteristiche dei suoli, presenza di acqua, etc.) ed in relazione alle specifiche esigenze di produttività agricola, peraltro in continua evoluzione anche e proprio a causa dei cambiamenti climatici. Se guardiamo allo spazio rurale, possiamo osservare che è stato per molto tempo caratterizzato da un cambiamento lento e graduale, che ha mantenuto in vita una stratificazione di epoche diverse. Dalla metà del XX° secolo però i cambiamenti – sociali e tecnologici – hanno subito una forte accelerazione. Prima il progressivo abbandono e poi la meccanizzazione e specializzazione dell'agricoltura hanno determinato grandi trasformazioni nei modi di produrre e nelle sistemazioni dei suoli<sup>2</sup>”.

Non c'è dubbio che anche per gli aspetti della ruralità si ripropone il dualismo – come esaminato dal Piano Strutturale per il profilo del sistema insediativo– che distingue significativamente il territorio dell'ex Comune di Montalcino e quello dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso. Da una parte il successo del Brunello ha determinato negli ultimi anni un sensibile aumento delle superfici a vigneto, che ha progressivamente sostituito le coltivazioni a olivo e a seminativi; dall'altro, il paesaggio collinare delle “Crete”, con una orografia non molto pronunciata – che raggiunge altezze massime intorno ai 500 metri s.l.m. nella zona a nord-ovest di Vergelle e a sud-ovest di Montisi – ha visto ridurre la presenza di calanchi e biancane, principalmente a causa della meccanizzazione dell'agricoltura. Ci troviamo dunque di fronte a paesaggi con diversi ordinamenti colturali e una diversa organizzazione spaziale, che si accompagna ad una forte differenziazione economica e sociale. Si tratta in ogni caso di paesaggi dotati di una straordinaria qualità, per i quali si è tentato di relazionare fortemente statuto e strategia.

Va inoltre considerato che sebbene non rappresenti l'intero territorio comunale, il Sito UNESCO risulta di importanza strategica per tutto il territorio del nuovo Comune di Montalcino (peraltro, il territorio dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso è proposto come estensione dell'“area tampone” del Sito). Vale a questo proposito ricordare le ragioni per le quali la Val d'Orcia è stata dichiarata “Patrimonio dell'umanità”.

Il territorio della Val d'Orcia è stato iscritto nel registro dei siti patrimonio dell'umanità per la sua “geologia, la via Francigena, la notevole densità e qualità degli edifici storici, la commistione delle colture e una particolare testimonianza visibile della mezzadria”. Sebbene questo tipo di condizione economico-sociale si fosse affermata storicamente in molte parti della Toscana e anche in Europa, “il territorio della Val d'Orcia non è comparabile con altri contesti per il ruolo delle politiche dello Stato Senese che lo volle

---

<sup>2</sup> Vezzosi R. Biagioli G. “L'organizzazione agraria/rurale di spazio, produzione e produttività: le sue caratteristiche” in Biagioli G., Prats M., Bender J. (a cura di). Linee guida europee per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi culturali viticoli. ViTour, European World Heritage Vineyards, pp. 20-27



rendere un ‘progetto pilota’, attraverso cui sperimentare uno sviluppo sostenibile del territorio rurale attraverso l’applicazione del modello del ‘buon governo’.<sup>3</sup>”

In questo grande esperimento socioeconomico dello Stato Senese, gli architetti e gli artisti ebbero un ruolo cruciale poiché il paesaggio ideale fu concepito nella sua **valenza visiva**, oltre che sociale ed economica, che comunque rimase centrale perché era proprio il lavoro dei mezzadri a rendere unico il paesaggio della Val d’Orcia, ampiamente celebrato attraverso le opere degli artisti.

L’iscrizione del territorio alla lista dei siti patrimonio UNESCO è dovuta anche ad ulteriori fattori rilevanti ‘di valore universale’. In particolare, il fatto che la pianificazione, la progettazione e il sistema di pensieri e pratiche a sostegno della produzione del paesaggio della Val d’Orcia è ampiamente documentato e che sia diventato un prototipo, un **idealtipo** del paesaggio rinascimentale a tal punto da influenzare il pensiero paesaggistico e l’immaginario anche oltre i confini nazionali<sup>4</sup>. In molti paesi europei (in particolare nell’Europa settentrionale) il paesaggio agrario è interpretato come immagine idilliaca della relazione uomo–natura, ma pochi casi di paesaggio rurale riflettono un deliberato controllo estetico come quello della Val d’Orcia. Questo è un tema che acquista ora una valenza particolare.

Siamo ora di fronte ad una nuova fase, che può anche dirsi di rivoluzione tecnologica, che se per un verso mira a trasformare le sfide climatiche ed ambientali in opportunità, pone dall’altro questo territorio anche di fronte ad altri interrogativi.

Laddove, come nel caso di Montalcino e della Val d’Orcia, il valore riconosciuto è costituito proprio dall’immagine tradizionale consolidata del paesaggio, dov’è il punto di equilibrio tra tutela e innovazione? Fino a dove e come si può trasformare il territorio senza comprometterne i valori riconosciuti?

Ad esempio, l’agrivoltaico o più in generale l’estensione di eventuali campi fotovoltaici a parti consistenti del territorio rurale è compatibile con le esigenze di salvaguardia di un paesaggio così celebrato e con la tutela delle sue valenze estetico–percettive?

Ricercando un sistema di coerenze, attraverso l’articolazione delle sue diverse componenti, invariante strutturali, Ambiti rurali e UTOE, anche nel PO di Montalcino il paesaggio viene scelto come l’elemento più consono a rappresentare la complessità e la profondità del territorio: per esso certo si declinano alcuni principi costitutivi, ma se ne indicano anche possibili strategie di trasformazione e riqualificazione. È probabilmente all’interno di un tale processo che si devono ricercare le coerenze tra gli obiettivi di tutela da porsi, riconoscendo elementi e caratteri per i quali il piano detta, nella forma più esplicitamente ordinativa, le specifiche tutele, raccogliendo anche le indicazioni del PTC di Siena, pur in via di revisione, ma si tenta anche una loro possibile visione che sia pertinente alle dinamiche complesse individuate per il territorio: il valore immobiliare delle aziende vitivinicole e la presenza di importanti capitali internazionali certo suggeriscono cautela e inducono alla ricerca della collaborazione degli attori locali e degli operatori economici, anche con l’integrazione delle diverse provenienze con il contesto culturale e storico

---

<sup>3</sup> ICOMOS 2004. Val d’Orcia (Italy) No 1026 rev <https://whc.unesco.org/en/list/1026/documents/>

<sup>4</sup> ibid

montalcinese per i quali si possono porre anche specifici limiti volti a salvaguardare un grande patrimonio che oltre che culturale ed estetico è anche produttivo.

La costruzione del Piano Operativo del Comune di Montalcino ha preso le mosse da questi principi, per poi definire specifiche strategie urbanistico-territoriali, che possono essere così riassunte:



- la protezione e valorizzazione dell'ambiente naturale e di un paesaggio così ricco e diversificato, attraverso il rafforzamento e il mantenimento del valore ecologico del territorio e dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, fondamentali anche per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la preservazione e rigenerazione dei suoli agrari e la salvaguardia dei valori culturali e percettivi riconosciuti;
- la valorizzazione delle specifiche vocazioni territoriali del comune, attraverso il consolidamento delle produzioni agricole tradizionali (il Brunello e l'olio), la promozione delle produzioni tipiche complementari (lo zafferano, il tartufo, miele, cereali, etc.) e favorendo la qualificazione ulteriore del territorio rurale attraverso il contributo dell'impresa agricola, delle attività connesse e dell'agricoltura amatoriale;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico, architettonico e documentale che costituisce un elemento cruciale, insieme al territorio rurale, per il rafforzamento dell'immagine territoriale e per la messa in valore della dimensione paesaggistica, da declinare anche negli aspetti edilizi;
- valorizzare le attività esistenti e favorire l'insediamento di nuove: potenziando l'attrattività del sistema, favorendo il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato e dei servizi privati; favorendo ampliamenti funzionali per quelle esistenti e prevedendo nuovi spazi attrezzati per la differenziazione produttiva;
- valorizzare il turismo sostenibile attraverso la qualificazione delle strutture esistenti e con esso il legame con le produzioni, le risorse e le tradizioni locali che lo rendono possibile con azioni regolative specifiche:
- arricchire le dotazioni pubbliche, prima di tutto le attrezzature scolastiche, oltre che i parcheggi ed il verde pubblico e gli spazi di aggregazione sociale.

La parte più consistente della disciplina del Piano Operativo è tuttavia quella che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente, cioè la parte che è destinata a governare il territorio a tempo indeterminato. La cura e la manutenzione sono la vera e più duratura operazione per gli insediamenti e per il territorio, come purtroppo spesso ci viene ricordato anche dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto. La cura e la manutenzione degli abitati e del territorio possono aiutare a mantenere e qualificare non solo l'immagine degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva e anche il valore simbolico che assumono, ma possono anche aiutarci ad adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società.

In generale nelle aree urbane le regole del PO attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne le prestazioni per l'abitare e allargandone le possibili funzioni per le attività economiche e i servizi.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile e integrato lungo il processo di costruzioni dei piani.

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano (tessuto), anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina degli interventi edilizi è stata definita sulla base di questi criteri e verrà trattata puntualmente nel successivo capitolo.



*Sezione del Catasto generale toscano di terraferma, capoluogo di Montalcino (fonte CASTORE)*

## La disciplina degli interventi edilizi

Il Piano Operativo si esprime principalmente attraverso l'individuazione della **disciplina degli interventi** consentiti nel patrimonio edilizio esistente. Per la parte della gestione degli insediamenti esistenti il PO recepisce pienamente quanto indicato dal "*Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)*". In particolare, all'art. 10 dello stesso regolamento chiede che:

*1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r.65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.*

Precisando poi al comma 3 che:

*3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.*

I precedenti strumenti urbanistici dei due ex comuni, come abbiamo visto, avevano già condotto una classificazione del patrimonio edilizio. Il nuovo PO ne recepisce in larga misura i contenuti ed a seguito di una ricognizione volta a verificarne le attuali condizioni e le eventuali trasformazioni subite in questi anni, ne ha validato o aggiornato i risultati. Più in particolare l'attività svolta ha avuto lo scopo di individuare la puntuale consistenza del patrimonio edilizio storico esistente, attraverso l'identificazione dei valori riconoscibili sotto il profilo architettonico, testimoniale e documentale, considerando lo stato di conservazione (fisica e tipologica) ed i fattori e gli elementi di alterazione e/o degrado degli edifici e degli spazi pertinenziali.

Per l'individuazione di valori sono stati tenuti in considerazione diversi fattori: prima di tutto la tipologia, ovvero a quale tipo di edificio appartenesse l'edificio esaminato, casa colonica, annesso agricolo, villa, torre, chiesa, etc. L'eccezionalità del tipo, ad esempio, rappresenta già un primo fattore da considerare nell'attribuzione di valore, per cui la pieve, la villa o la torre sono già da considerare – nella maggior parte dei casi – edifici di interesse architettonico, il cui grado di valore dipende poi da altri fattori, quali possono essere l'integrità o al contrario l'alterazione dei caratteri originali, l'uso in atto e lo stato di conservazione (dell'edificio e degli elementi costitutivi). Nell'analisi assume un certo rilievo anche il contesto paesaggistico in cui l'edificio o il complesso edilizio è situato (posizione orografica, caratteri morfologici e paesaggistici, intorno agricolo per tipi di coltura, presenza di sistemazioni a giardino, parco, presenza di altri elementi qualificanti, come viali alberati, piantate, etc.). Importante è stata anche la consultazione delle fonti documentarie, quelle disponibili del Comune, tra cui gli elenchi di cui all'art. 7 della LR n. 59/1980 e le schede del PS-2011 dell'ex Comune di Montalcino e le schedature dell'ex Comune di San

Giovanni d'Asso, oltre che le analisi già svolte dal PTC della Provincia di Siena, che ha censito i Beni Storici Architettonici (BSA) e gli aggregati, coincidenti in massima parte con i nuclei storici nel territorio rurale.

Utilissimo è stato l'esame le fonti cartografiche: tra queste le mappe del Catasto Generale Toscano, le mappe del catasto d'impianto e anche le stesse recenti cartografie del Catasto terreni e della CTR, oltre che la foto GAI al 1954. La comparazione dei catasti di riferimento infatti è stata decisiva per stabilire con una certa precisione, per ciascuna unità edilizia, un periodo di riferimento per la sua costruzione (in epoca antica se prima del 1834-35 e comunque di interesse storico testimoniale fino al 1954). Si è giunti così a poter costruire graficamente una Carta della periodizzazione dell'edificato e delle reti stradali, tenendo conto che fino al 1954 (da lì a poco la fine della mezzadria), il territorio rurale del Comune era caratterizzato da un sistema insediativo storico davvero poco modificato.

Attraverso poi l'esame visivo che è possibile condurre con gli strumenti informatici e con mirati sopralluoghi si è così potuto considerare le condizioni attuali dei fabbricati in esame.

In coerenza con i valori riconosciuti attraverso la schedatura, gli edifici sono dunque stati differenziati per epoca di costruzione e caratterizzazione architettonica. Il valore è stato inoltre attribuito anche sulla base del diverso grado di integrazione con il paesaggio. Un edificio quindi può avere un valore storico, testimoniale o tipologico, oppure le sue caratteristiche lo rendono meno significativo se guardato in relazione ai valori rapidamente descritti prima e pertanto più facilmente adattabile ad altri usi o può essere più profondamente trasformabile nella stessa sua configurazione volumetrica.

Quale operazione conclusiva si è così giunti a formulare una classificazione sintetica dei fabbricati sulla base di una gradazione di valori così articolati: una prima classe di valore, che riguarda esclusivamente gli edifici e complessi edilizi destinatari di provvedimento di vincolo; una seconda classe che include gli immobili di particolare valore, o perché costituiscono modelli tipologici rilevanti (chiese, torri e ville, etc.), o perché contengono elementi architettonici, strutturali o decorativi di pregio, o per la straordinaria integrità, ma che tuttavia non sono oggetto di vincolo; la terza classe, che è relativa agli edifici e complessi che il PO definisce comunque di valore storico, culturale ed architettonico e che viene riferita agli immobili di impronta tradizionale e storica, per i quali va sottolineata la rilevanza prevalentemente paesaggistica e tipologica riferita al contesto (si pensi alla maggior parte degli edifici dei centri e nuclei storici), che è da ricondurre principalmente alle caratteristiche materiche e costruttive, testimonianza di una specifica cultura materiale; la quarta categoria, che contempla quegli edifici che pur non presentando particolari elementi di pregio, o perché recenti o perché alterati, sono comunque compatibili con il contesto insediativo al quale appartengono; la quinta ed ultima classe, che infine riguarda quegli edifici recenti o fortemente alterati, principalmente costituiti da edifici strumentali agricoli e volumi pertinenziali o comunque manufatti minori, da considerare non significativi, sia dal punto di vista paesaggistico, che documentale.

Le discipline dei tipi d'intervento, così come concepite dal presente PO – corrispondenti alle diverse classi di valore attribuite –, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.

I **tipi di disciplina d'intervento** del PO elencano conseguentemente le opere e gli interventi che si possono realizzare negli edifici e complessi edilizi esistenti, cercando di definire possibilità esemplificative, precisando comunque alcuni interventi ammessi o esclusi. Lo scopo è quello di non riferirsi direttamente alle categorie d'intervento della legge nazionale, che comunque costituiscono il riferimento per i titoli abilitativi e come tali sono richiamate, per evitare che le frequenti modifiche – tra l'altro dovrebbe prendere forma la riforma del testo unico dell'edilizia TU 380 – costringano a continui adattamenti e variazioni del piano. I valori stabili riconosciuti negli edifici hanno bisogno di regole stabili per il loro mantenimento e per la loro valorizzazione.

Rispetto all'edificio, il PO si pone lo specifico tema delle difficoltà tecniche che possono comportare gli interventi di conservazione, adeguamento e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Si arrivano così a definire tre principali atteggiamenti in relazione all'esistente: quello corrispondente a ciò che non necessita di modifiche o trasformazioni per continuare a fornire adeguate prestazioni, anche in relazione al valore storico, architettonico o testimoniale (appartengono a questa categoria gli edifici con disciplina t1, t2 e t3); quello che, sempre guardando alla dimensione fisica, porta a considerare ciò che necessita di essere adeguato attraverso una gamma estesa di possibili azioni (gli edifici con disciplina t4) e quello corrispondente a ciò che, per le stesse ragioni, deve essere profondamente trasformato (t5 e t6), anche allo scopo di raggiungere una condizione di stato completamente differente da quella iniziale.

I **tipi di disciplina d'intervento**, così come concepiti dal PO, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.

Le discipline di intervento del PO sono così articolate per tipi corrispondenti a:

**t1** / edifici e complessi edilizi soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale;

**t2** / edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico, sulla base del riconoscimento critico effettuato dai previgenti strumenti urbanistici e dallo stesso P.O., per i quali sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo – ai sensi delle leggi statali e regionali –, con le limitazioni definite dal P.O., finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

**t3** / edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico e/o da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione; per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti, oltre a quelli della disciplina t2, ulteriori interventi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia conservativa, per i quali si devono osservare comunque le limitazioni definite dal P.O.;

**t4** / edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale e/o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati



da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale, appartenenti al territorio rurale; edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica pianificati. Per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio, le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni definite dal P.O.;

**t5** / edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti; edifici strumentali recenti nel territorio rurale; per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e alle limitazioni definite dal P.O.;

**t6** / edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo e/o terziario; per tali edifici e complessi edilizi, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, con le limitazioni definite dal P.O. anche in riferimento ai tessuti urbani di appartenenza.



*Estratto dalla Tavola delle Discipline del territorio urbanizzato*

## Le parti del territorio urbanizzato

Per meglio definire le discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente e più in particolare per la “Distribuzione e localizzazione delle funzioni”, di cui all’art. 98 della LR 65/2014, il Piano Operativo effettua poi la distinzione in ambiti urbani differenziati, sulla base del diverso rapporto che gli edifici instaurano con il sistema delle urbanizzazioni e sulla base di una distinzione morfo-tipologica dei tessuti urbanistici e degli insediamenti.

Per la disciplina delle destinazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal PS, si è proceduto prima applicando l’analisi effettuata dal PS per il riconoscimento dei morfotipi dell’urbanizzazione contemporanea e successivamente con la verifica e l’approfondimento sul campo attraverso sopralluoghi mirati, effettuati con il supporto di una carta derivata dall’analisi a tavolino, per ogni parte dei centri abitati. Anche in questo caso ha comunque contato molto anche la distinzione fatta a suo tempo dai previgenti strumenti urbanistici.

All’interno del territorio urbanizzato, la lettura effettuata attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), ha permesso di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di utilizzazioni altrettanto omogenee. È così che nel territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti o tessuti con caratteristiche ripetitive per i quali si può pensare a disposizioni omogenee o comunque simili. Sono parti dotate di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono definire specifiche disposizioni coerenti con l’insieme. L’attribuzione di un luogo ad una parte di città non dipende però unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche e soprattutto dai caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano e degli edifici presenti, dalla posizione rispetto alla configurazione generale del centro, dalla genesi stessa della parte in oggetto (storica, un tempo rurale, recente, pianificata o no, ecc.).

Non si tratta dunque del riconoscimento di “zone omogenee” legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, quanto una distinzione riferibile a parti che assumono una identità peculiare all’interno del territorio urbanizzato. Comunque, anche all’interno di ciascuna parte si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro reciproca compatibilità.

L’ambito o tessuto urbano di appartenenza (identificato con le sigle U1, U2, U3...) rappresenta **il riferimento atto a stabilire le destinazioni d’uso ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l’insediamento delle attività consentite**. È attraverso di essi che il PO regola i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati, ma per i quale si possono fornire anche ulteriori specificazioni di carattere tecnico o morfologico per gli interventi. Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell’edificio, componenti materiche e spazi aperti)



degli interventi edilizi. Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

Dopo questa prima suddivisione del territorio urbanizzato in tessuti, si sono poi estrapolati gli insediamenti e le aree specializzate, in primo luogo gli standard e le dotazioni di interesse comune (scuole, giardini pubblici, parcheggi, edifici religiosi, ecc.), in modo da isolarli dai "tessuti". Questo è stato utile per ricostruire una sorta di mappa della "città pubblica" per capire dove e come eventualmente rafforzarla.

Gli ambiti o tessuti individuati all'interno del territorio urbanizzato dal PO sono i seguenti:

– **I tessuti di antico impianto dei centri principali (U1)**, che corrispondono ai centri antichi di Montalcino, Castelnuovo dell'Abate, Sant'Angelo in Colle, Torrenieri, San Giovanni d'Asso e Montisi. Sono questi i tessuti omogenei di matrice storica, caratterizzati da edifici e complessi edilizi di antica formazione anche di rilevante valore architettonico e storico-documentale. La funzione prevalente che li caratterizza è quella residenziale, con importanti servizi pubblici a carattere amministrativo – almeno a Montalcino e a San Giovanni d'Asso e altre destinazioni di servizio, turistiche, commerciali e direzionali.

– **I tessuti storici o storicizzati (U2)**, che comprendono i tessuti, talvolta anche di primo impianto, delle frazioni di fondovalle, anch'essi a prevalente carattere residenziale, ma con la presenza di altre funzioni terziarie e di servizio legate alla collocazione prossima ad importanti tracciati stradali e ferroviari. Sono tessuti che presentano una specifica qualità insediativa, propria dei primi quartieri sorti lungo le principali vie di accesso ai centri antichi o intorno alle stazioni della linea ferroviaria Asciano-Monte Antico caratterizzati da edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti che mantengono un valore storico-testimoniale, ma che talvolta possono aver subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie.

– **Le preesistenze rurali (U3)**, che sono costituite da edifici, complessi edilizi o piccoli nuclei originariamente legati alla funzione agricola e che oggi risultano incorporati nel tessuto urbano; spesso mantengono proprie caratteristiche di ruralità per la presenza degli annessi e di spazi di pertinenza ancora caratterizzati dagli usi originari e sono caratterizzati dalla quasi esclusiva funzione residenziale

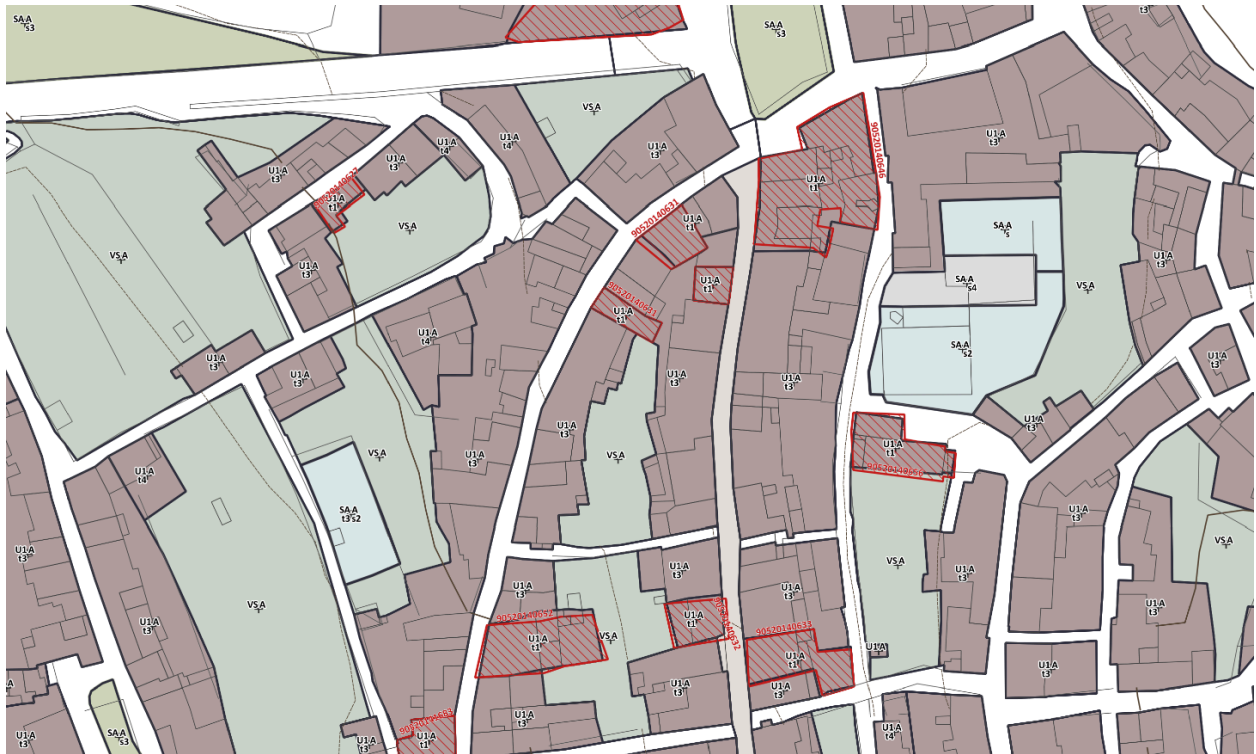
– **I tessuti U4** comprendono le parti degli insediamenti urbani cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni. Tali tessuti si caratterizzano per la prevalenza di edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente di non particolare valore architettonico o storico-documentale.

– **I quartieri recenti U5** sono le parti degli insediamenti urbani esito di progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente di non particolare valore architettonico o storico-documentale ma da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione urbanistica.

– **I tessuti specializzati U6** corrispondono agli insediamenti che la pianificazione urbanistica ha riservato alle attività produttive in genere, che comprendono edifici e complessi edilizi specialistici di formazione recente, generalmente privi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale.

Per ciascun ambito o tessuto si definiscono le destinazioni d'uso ammesse e vengono dettate le disposizioni che attengono alla modalità in cui si possono svolgere gli interventi, anche ponendo ulteriori

limiti e condizioni rispetto a quelle già dettate dalle discipline di interventi di cui al Titolo III; insieme agli ambiti o tessuti si disciplinano le aree di pertinenza degli edifici esistenti e le aree verdi non edificate all'interno del perimetro del TU.



*Tessuto di antico impianto a Montalcino*

## Il territorio rurale

Per il territorio rurale, che costituisce una parte molto rilevante del territorio comunale e che riveste la grande importanza che abbiamo molto sinteticamente descritto all’inizio, la principale individuata dal PO è la conservazione attiva delle risorse ambientali, paesistiche e produttive esistenti, incentivando il mantenimento delle capacità dei suoli e prevedendo forme di utilizzo del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali nonché della conservazione dei caratteri paesaggistici riconosciuti di valore.



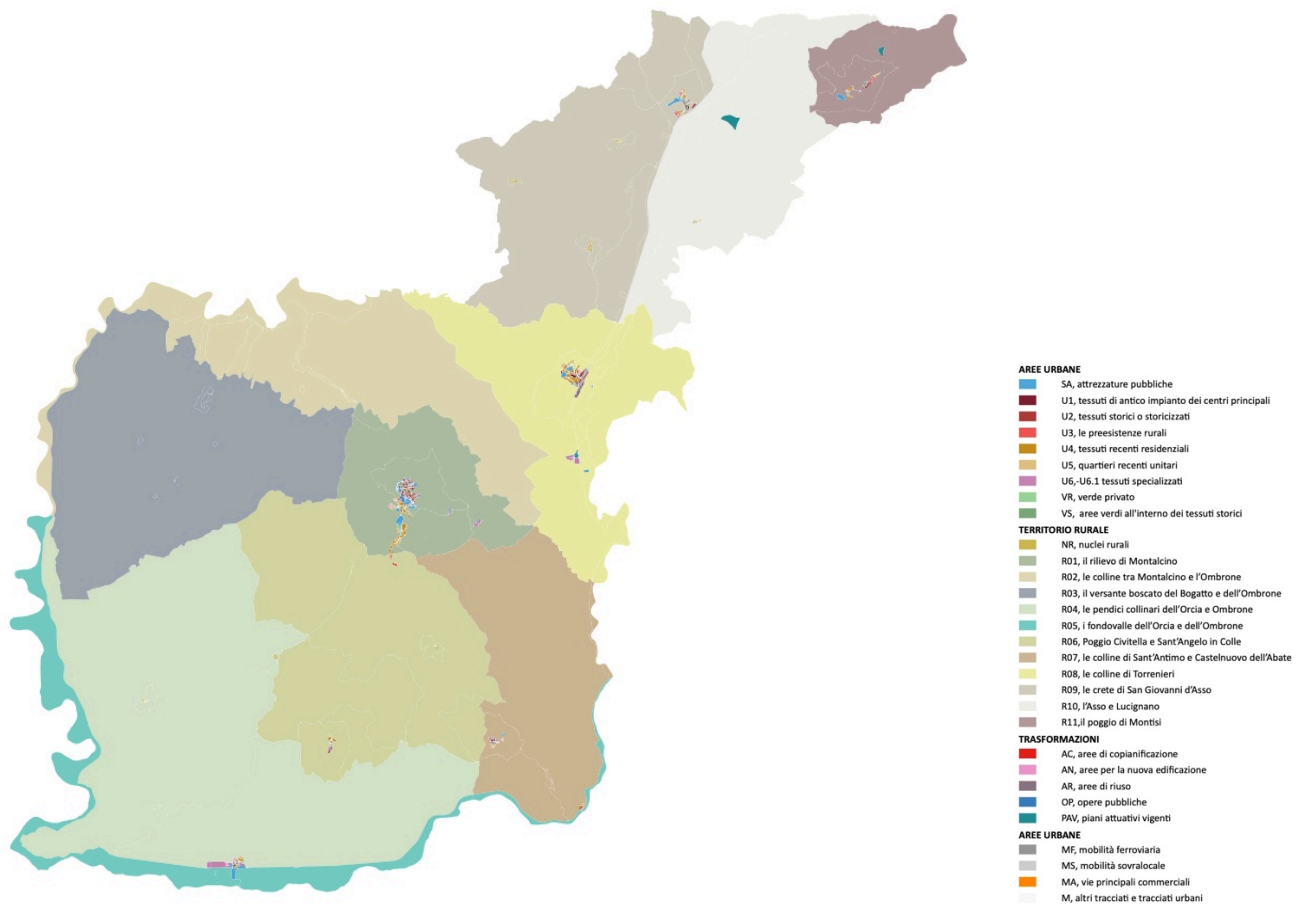
*Foglio del Catasto generale toscano di terraferma (fonte CASTORE)*

Il PO, sulla base del riconoscimento dei caratteri connotativi del territorio effettuato dal PS, individua per questo gli “ambiti rurali” costituiti da parti di territorio comunale che possono essere unitariamente percepiti se si guardano anche in relazione alle loro dinamiche di sviluppo e che costituiscono quadro di riferimento cogente per assicurare la coerenza degli interventi riferibili alla produzione agricola, considerata nei suoi aspetti multifunzionali, valorizzando le caratteristiche dei diversi contesti presenti nel territorio comunale. Utili a questo proposito sono stati anche, come già evidenziato per il PS, i lavori sviluppati per il piano dei due comuni ora fusi, con l’individuazione allora fatta per i sistemi territoriali.

Gli “ambiti rurali” del PO derivano però più propriamente dalla definizione della seconda (quella ecosistemica) e della quarta invariante (quella agro-forestale) del Piano Strutturale, incrociate con gli



aspetti geolitologici del territorio. Questi ambiti spaziali servono per indirizzare gli eventuali piano aziendali, per orientare i miglioramenti ambientali a questi legati e per articolare meglio e più appropriatamente le disposizioni derivate dal regolamento regionale 63/R.



*Sintesi delle discipline del Piano Operativo rappresentate in scala 1:30.000*

Gli ambiti rurali individuati dal PO nel territorio di Montalcino sono i seguenti:

**R1, Il rilievo di Montalcino:** è caratterizzato dall'emergenza del centro storico di Montalcino, collocato sulla parte sommitale di un rilievo roccioso a versanti ripidi rocciosi o terrazzati da cui degradano, nei versanti a nord, i coltivi ad olivo e vite disposti a corona, mentre verso sud prevalgono i boschi.

Il centro storico di Montalcino domina con la sua presenza un paesaggio collinare tra i più rappresentativi ed evidenti delle colline senesi, formando con gli assetti agrari che ne costituiscono la cornice, un quadro paesaggistico di eccezionale valore ambientale e panoramico. Solo nelle colline di margine sono presenti invasi di dimensioni medio grandi.

**R2, Le colline tra Montalcino e l'Ombrone,** si distingue per i rilievi collinari a morfologie addolcite dei bacini neoquaternari, prevalentemente coltivati a seminativo in mosaico con i vigneti e attraversato da lingue di bosco. I rilievi ondulati si mantengono ad una quota sempre ribassata rispetto all'emergenza costituita dal centro storico di Montalcino, con cui mantengono una forte relazione visiva e percettiva. Tra le immagini più consolidate del paesaggio collinare toscano, con il susseguirsi delle colline e dei seminativi nudi

interrotti dalla presenza negli impluvi della vegetazione riparia, l'ambito rappresenta un quadro paesaggistico di elevato valore, con l'eccezionale panorama verso Siena e la Val d'Orcia godibile dallo stesso centro storico di Montalcino. In questo ambito sono presenti diversi invasi e bacini idrici di medie e grandi dimensioni.

**R3, Il versante boscato del Bogatto e dell'Ombrone**, comprende la parte meno antropizzata posta a nord ovest del territorio comunale, lungo il crinale che dal Capoluogo si sviluppa verso ovest fino all'Ombrone, coperto in gran parte da boschi pressoché continui, salvo rare isole di coltivo e di prati pascolo. La fascia collinare si raccorda ai fondovalle del Fiume Ombrone. Morfologicamente l'ambito è caratterizzato da un paesaggio in parte collinare, aspro e accidentato – pur sviluppandosi al di sotto dei 600 s.l.m. – con versanti asimmetrici e interessato da estese aree boscate, tanto che per questo costituisce una grande riserva di naturalità per l'intero territorio.

**R4, Le pendici collinari dell'Orcia e dell'Ombrone**, è costituito da una fascia collinare che si raccorda ai fondovalle dei Fiume Orcia e Ombrone. Morfologicamente è un paesaggio collinare, caratterizzato, nella porzione sommitale, da ripiani riconducibili a terrazzi alluvionali pleistocenici e, sui versanti, da forme concave e convesse, sovente ondulate. L'ambito identifica una parte del territorio comunale caratterizzata da aziende di grandi dimensioni e di estese superfici vitate, che godono della lieve acclività e della buona esposizione dei suoli. La densità insediativa è bassa, pur con importanti castelli e nuclei rurali di origine storica, mentre l'unico insediamento con caratteri urbani è, nel fondovalle dell'Orcia, Sant'Angelo Scalo, al margine sud dell'ambito delimitato dalla ferrovia. Sono presenti invasi e bacini idrici di dimensioni medio-grandi.

**R5, i fondovalle dell'Orcia e dell'Ombrone**, identifica aree di prevalente importanza ambientale costituite dagli ambiti fluviali dell'Orcia e dell'Ombrone, fondamentali per la connettività ecologica e per la stessa tutela dei valori paesaggistici del territorio. Morfologicamente tale ambito è caratterizzato da un paesaggio pianeggiante che si colloca nelle piane alluvionali del Fiume Ombrone ad ovest e del Fiume Orcia a sud. Oltre alle estese pertinenze fluviali sono presenti aree coltivate a seminativo, vigneto e frutteto a maglia ampia.

**R6, Poggio Civitella e Sant'Angelo in Colle**: identifica quella parte del territorio comunale caratterizzata da una dorsale tondeggiante che raggiunge la quota più alta a Poggio Civitella andando poi a degradare con versanti ripidi verso Sant'Angelo, l'Orcia e l'Ombrone. La densità insediativa è bassa o medio-bassa, l'uso del suolo si contraddistingue per la marcata presenza di superfici boscate e l'aggregazione delle aree coltivate intorno agli appoderamenti. La riduzione delle praterie e dei prati pascoli di crinale un tempo caratterizzanti avviene a favore dell'espansione dei vigneti. A sud spicca il centro di Sant'Angelo in Colle, antico borgo fortificato di elevato valore storico-paesaggistico, affacciato sulla Val d'Orcia e la Maremma.

**R7, Le colline di Sant'Antimo e Castelnuovo dell'Abate**, collocato al confine ovest/sud ovest del territorio comunale ed è lambito dai corsi d'acqua dell'Asso e dell'Orcia. La produzione vitivinicola è interessata da grandi aziende e, ad eccezione di poche aree, la tessitura agraria è caratterizzata in prevalenza dalla maglia media o ampia, con estesi impianti a vigneto e residui oliveti. Il paesaggio è inoltre caratterizzato dalla

straordinaria emergenza architettonica dell'Abbazia di Sant'Antimo, posta in una valle riparata in diretta relazione funzionale e percettiva con il centro storico di Castelnuovo dell'Abate, e a sud dalla presenza del Castello della Velona che domina l'ansa del fiume Orcia in corrispondenza del nucleo di Monte Amiata Scalo. Lungo le prime pendici della Valle dell'Orcia, il territorio è stato interessato sin dall'Ottocento da attività antropiche consistenti in ricerche minerarie di lignite e percorrendo queste aree, attualmente sede di boschi ed impianti di vigneto, si possono osservare ancora alcune tracce di queste attività pregresse.

**R8, Le colline di Torrenieri**, L'ambito R8 si distingue per i rilievi collinari a morfologie addolcite dei bacini neoquaternari, prevalentemente coltivati a seminativo, con presenza di forme di erosione e, lungo i fondovalle, la presenza di corridoi ripariali. Nell'ambito sono compresi il centro urbano di Torrenieri, lungo l'antica Cassia e l'area produttiva di Pian dell'Asso. Presenza di invasi e bacini idrici da piccoli a molto grandi.

**R9, Le crete di San Giovanni d'Asso** si sviluppa ad occidente del Torrente Asso fino al confine comunale, includendo San Giovanni d'Asso (con il Castello che rappresenta una delle fondamentali emergenze storico-culturali e paesaggistiche del territorio) e i nuclei storici di Monterongriffoli, Pieve a Salti e Vergelle. Comprendente l'area situata tra il Torrente Asso, il Borro Il Rigo, il Fosso del Mabbione fino al Parco della Ragnaia, è la parte del territorio posta in continuità con il suggestivo paesaggio delle "crete" caratterizzato dalla diffusa presenza di formazioni talvolta spettacolari. La connotazione agricola è di impronta tradizionale, a seminativi, e vede la presenza di numerose ville-fattoria e case coloniche. Si caratterizza anche per la presenza significativa di nuclei boscati per lo più insediati lungo i calanchi ed aree a forte instabilità geologica. Comprende la ZSC-ZPS "Monte Oliveto Maggiore e Crete di Asciano". La SP 14 "Traversa dei Monti" che collega San Giovanni con Torrenieri e Montalcino a sud e con Montisi a nord (il PTC di Siena lo individua come di "interesse paesistico europeo") si situa a margine dell'ambito mentre la SP 60/A "del Pecorile" collega San Giovanni d'Asso con Asciano e Buonconvento.

**R10, L'Asso e Lucignano**, comprende un'area del territorio comunale posta prevalentemente in sinistra idrografica del torrente Asso. L'area presenta una bassissima densità insediativa e l'unico insediamento presente è l'aggregato di Lucignano. L'ambito vede la prevalenza dei seminativi e la presenza di balze e affossamenti da cui emergono importanti geositi (calanchi), a fronte di un elevato abbandono dei poderi con testimonianze delle colture tradizionali dell'oliveto e del promiscuo. Da rilevare la presenza dell'area di Bagnacci dove si trovano una sorgente termale di notevole interesse ed affioramenti di travertino e la strada di crinale tra Castel Verdelli e Podere Casella sia per la qualità del paesaggio che per la presenza di alcuni edifici di rilievo storico-architettonico, quali Castel Verdelli e il piccolo complesso di Pieve a Pava (BSA), e l'area archeologica di Pava lungo la strada SP 14.

**R11, Il poggio di Montisi**, disposto alla punta nord-orientale del territorio comunale comprende il poggio di Montisi che si connette, verso est, alla Dorsale Rapolano - Cetona. Comprende un'area di dimensioni contenute, delimitata a nord-ovest dal Borro di Pergomeno e dal Borro Rigo, a nord e a sud-est dal confine comunale coincidente in parte col Borro di Montelifrè e col Fosso di Camprete. Il territorio si caratterizza per un paesaggio agricolo, con tessitura agraria a maglia fitta a prevalenza di olivo e del promiscuo.

Circondato da boschi e con i borri e i fossi che ne costituiscono i confini naturali, Montisi – sviluppatosi anch'esso come insediamento di crinale dal nucleo del "Castello" – è il centro urbano principale di un patrimonio insediativo di grande valore storico, tra cui spicca l'altro Castello, quello di Montelifré. La SP 14 "Traversa dei Monti" proveniente da San Giovanni diventa la SP 30 da Montisi verso Trequanda lungo un tracciato di straordinaria valenza paesistica.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, oltre alla disciplina degli interventi, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i mutamenti di destinazione d'uso, anch'essi determinanti per gli aspetti paesaggistici. Qui più che mai è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali ad esempio la viabilità minore, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale, anche considerando le dinamiche socio-economiche legate alle qualità del Brunello.

Gli aspetti da mantenere riguardano la caratterizzazione "rurale", che non deve essere mal interpretata, riducendone gli aspetti peculiari, perseguendo modelli estranei, genericamente vernacolari o impropriamente urbani. Questo vale prima di tutto per l'edilizia rurale storica o storicizzata, con un patrimonio diffuso costituito da case sparse e connotato anche da un significativo valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, identificate dal PO con le discipline di intervento di tipo t1, t2 e t3.

Per tali edifici e complessi edilizi il PO sviluppa norme più precise, affinché il loro recupero avvenga in maniera compatibile, per materiali, tecniche e rispetto del contesto.

Per i mutamenti d'uso verso la residenza la strategia principale consiste nel privilegiare il recupero di edifici e di manufatti di valore (quelli con disciplina t1, t2 e t3), mentre per gli edifici e manufatti recenti o non significativi dell'insediamento tradizionale si possono consentire anche più radicali trasformazioni, limitandone però la possibilità di mutamento di destinazione d'uso. In pratica, ad una maggiore possibilità di interventi edilizi corrisponde una minore possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

L'edificio però è solo una delle componenti del paesaggio rurale, forse la più visibile, ma anche quella su cui gli strumenti regolativi e di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale, appare la gestione dello spazio aperto nel quale l'edificio, o il nucleo edificato, si collocano: il resede, inteso come parte integrante della struttura agricola o ex agricola o l'area di pertinenza come definita in modo indicativo sulle tavole delle Discipline del territorio rurale, che il Piano Operativo provvede a disciplinare specificatamente.

Il piano ha poi approfondito i temi legati alle piccole produzioni, ai piccoli allevamenti, all'autoproduzione agricola, per la creazione di filiere corte ed anche per il consumo familiare, fino alla possibilità di organizzare spazi per l'esercizio dell'attività venatoria, che qui ha una lunga tradizione.

In applicazione del nuovo regolamento regionale sul territorio rurale si potranno così governare attivamente le tante attività che sembrano aver ritrovato ora una rinnovata attenzione.

Le principali novità proposte rispetto delle superfici fondiari minime ed i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti agricoli (con riferimento all'art. 70 della L.R. 65/2014): per tali costruzioni il PO definisce puntualmente parametri (commisurati al tipo di allevamento svolto e nel rispetto delle norme per il benessere animale), caratteristiche, modalità e condizioni di installazione, in modo da garantirne la

compatibilità con il contesto. Ulteriori specificazioni vengono introdotte in questa fase anche per gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

Per questa gamma di manufatti, particolari limiti sono introdotti per gli ambiti di tutela degli elementi riconosciuti dal PTC di Siena e da quelli integrati dalla disciplina del PIT-PPR.





## Le aree di trasformazione

La scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata a partire dagli indirizzi dell'Amministrazione, valutando strategicità, priorità e complementarietà degli interventi, per calibrare le effettive potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO, privilegiando gli interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito di un disegno strategico complessivo di riqualificazione del territorio urbanizzato e di consolidamento di un'immagine urbana di qualità.

Il territorio comunale di Montalcino è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio residenziale certamente moderato, con progetti all'interno dei centri storici da considerare per lo più coerenti dal punto di vista formale e tipologico. Visto il contesto di grandissimo valore paesaggistico e considerando l'andamento demografico, si ritiene comunque che l'edificato e in particolare la residenza, debba crescere con grande moderazione, finalizzandola a migliorare il tessuto urbanistico ed aumentare le dotazioni a standard. I nuovi interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio con regole e norme determinate e garantire adeguati spazi pubblici e migliori dotazioni infrastrutturali, in particolare nelle parti dove risultano carenti o incomplete.

La maggiore previsione di nuove aree edificabili riguarda le aree produttive destinate alle attività artigianali, anche per diversificare la base economica del Comune e per offrire spazi per l'artigianato di servizio locale che ha visto negli anni un progressivo impoverimento.

Nuove aree artigianali a Montalcino e a San Giovanni d'Asso sono state sottoposte all'esame della Conferenza di copianificazione – di cui all'art. 25 della LR 65/2014 – comunque prevedendo misure di compensazione ambientale e di mitigazione paesaggistica per il loro migliore inserimento nei contesti interessati, privilegiando anche in questo caso il completamento di insediamenti già esistenti (l'area del frantoio a Montalcino in località San Lazzaro e le aree già artigianali a San Giovanni d'Asso).

Il territorio di Montalcino soffre poi di una comunque poco significativa carenza di standard per le attrezzature scolastiche che i tempi e i piani precedenti non sono riusciti a colmare. Il PO oltre a prevedere molte nuove aree per le opere pubbliche, prevalentemente parcheggi e aree a verde pubblico, individua nell'area dello Spuntone del capoluogo, attraverso un progetto che cerca la massima integrazione con il paesaggio – anch'esso oggetto di copianificazione ed esito di un importante concorso di architettura – un nuovo polo scolastico in grado di soddisfare oltre che gli standard formali, anche le effettive esigenze del territorio. In quest'area infatti, alle scuole previste si associano spazi di parcheggio, integrati

funzionalmente al centro storico ed agli importanti eventi che si svolgono nella vicina Fortezza, nonché un parco urbano e la risistemazione della viabilità.

Come abbiamo visto, il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono in ogni caso assoggettate ad una progettazione unitaria più o meno coordinata e per le quali si prevede la compensazione urbanistica come strumento che consente il miglioramento delle dotazioni pubbliche urbane. Al fine di una rapida classificazione delle trasformazioni (nuova edificazione, riuso e nel caso della nuova edificazione nel territorio rurale con copianificazione) e per facilitarne la lettura, le sigle del piano sono così articolate:

- Aree per la nuova edificazione - AN
- Aree da riuso - AR
- Aree da Copianificazione - AC
- I modi di attuazione degli interventi di trasformazione sono articolati in:
  - Interventi Diretti (con permessi di costruire) - ID
  - Progetti unitari convenzionati - Interventi da Convenzionare - IC
  - Piani Attuativi - PA

Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio, nei limiti temporali di validità definiti dalla legge regionale, trovano le specifiche descrizioni e discipline nell'**ALLEGATO 1 alle NTA - Le aree di Trasformazione**.

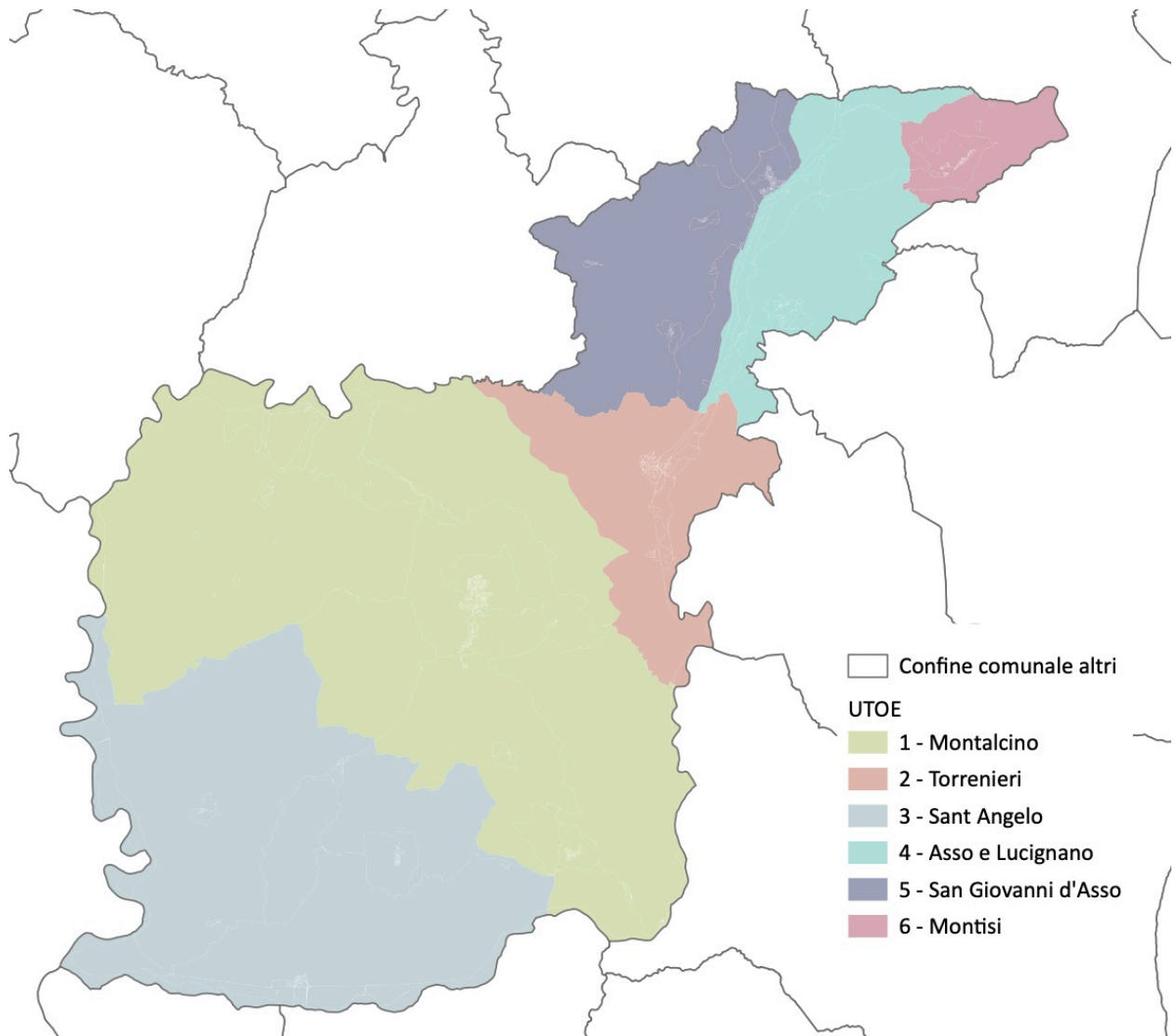
Le diverse sigle delle aree di trasformazione e i diversi colori riportati sulle tavole servono a fornire specifiche informazioni: la sigla è costituita da diverse parti nelle quali le prime due lettere costituiscono l'acronimo delle parole AREA di COPIANIFICAZIONE che diventa AC, AREA di NUOVA EDIFICAZIONE che diventa AN, AREA di RIUSO che diventa AR; segue poi un numero relativo al numero dell'UTOE all'interno della quale l'area di trasformazione ricade; dopo il punto, il numero progressivo di quel tipo di trasformazione all'interno dell'UTOE. Le modalità con cui le trasformazioni devono essere attuate sono specificate nelle tavole del PO anche mediante differenti colori: per le aree che prevedono un Piano Attuativo (PA), il colore ROSSO; per le aree che prevedono un Intervento Unitario Convenzionato (IC), il colore BLU; per le aree che prevedono un Intervento Diretto (ID), il colore ARANCIO. Nelle tavole del PO vengono individuati anche i Piani Attuativi Vigenti con un retino obliquo color BLU PAVONE.

Gli schemi grafici riportati nelle tavole delle discipline del PO hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione generale, ulteriori prescrizioni e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte migliorative e motivate che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.

Lo schema restituisce una immagine della sistemazione dell'area che può avere quindi un certo numero di variazioni, ma che tuttavia deve essere rispettato per la collocazione delle compensazioni, prevalentemente costituite da verde e parcheggi. Si intende così arricchire e migliorare la "città pubblica", attraverso le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

*Le trasformazioni del Piano Operativo*

In un'ottica di miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale e costruttiva, del rispetto complessivo delle risorse, il Piano Operativo promuove per ciascuna UTOE nuove aree di trasformazione.



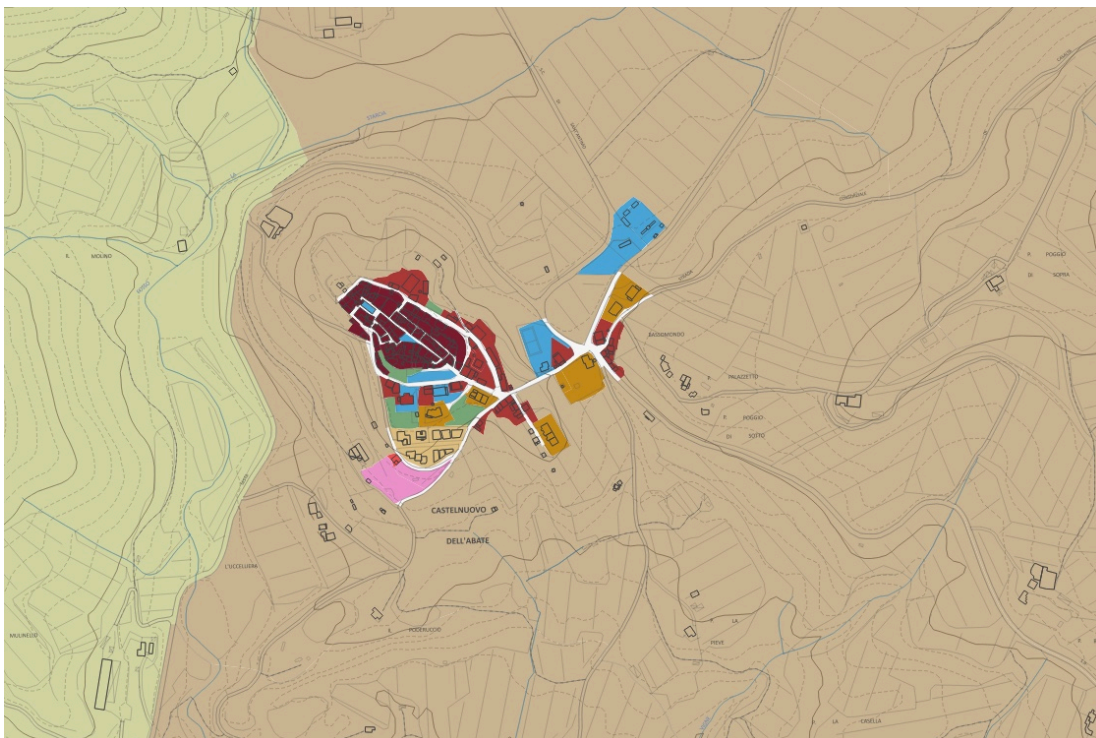
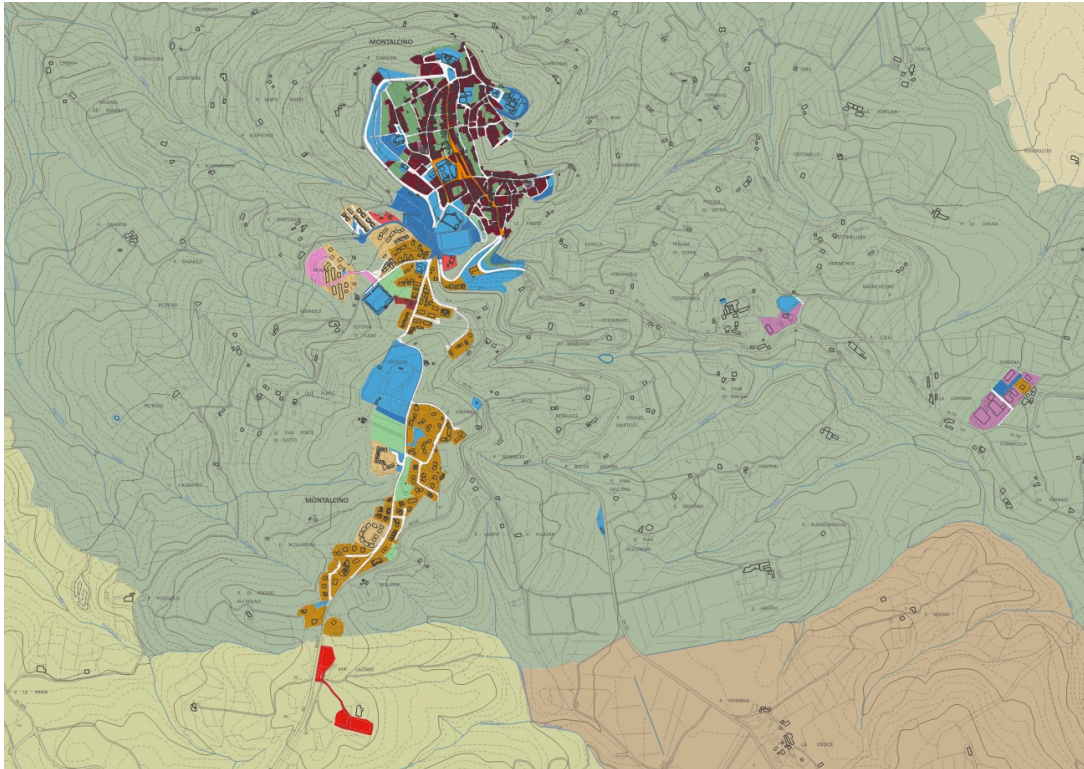
*Le nuove UTOE del Piano strutturale*

**UTOE 1 – Montalcino e Castelnuovo dell'Abate**

Nell'UTOE 1 gli interventi più significativi sono senz'altro quelli fatti oggetto di conferenza di copianificazione: ai margini del centro storico, in un diretto rapporto con la Fortezza e il paesaggio che si gode dall'altura di Montalcino, il nuovo polo scolastico dello Spuntone e, sulla strada che conduce a Sant'Angelo e la Maremma, appena fuori dal territorio urbanizzato, le due nuove aree artigianali, una lungo la provinciale SP14 e l'altra a costituire un nucleo produttivo vicino al frantoio già realizzato. Trasformazioni di un certo rilievo sono la nuova edificazione in località Renaio, a ovest del Capoluogo che va a completare una parte già urbanizzata; un modesto intervento di riuso all'interno del Centro storico che va a sostituire un piccolo edificio adibito a rimessa verso la residenza e consentendo la realizzazione di aree a verde pubblico. Nel centro storico il PO prevede la riqualificazione del Loggiato di Piazza del Popolo, che con la demolizione di un piano della palazzina sottostante di nessun valore, vedrebbe la realizzazione



di una terrazza panoramica. All'interno del centro storico il PO prevede la realizzazione di nuovi parcheggi (prato ospedale, Spuntone, area del Duomo, Porta Cerbaia) e il recupero, per funzioni turistico-ricettive, del Palazzo Vescovile, bene architettonico ai sensi della seconda parte del Codice. Nel territorio rurale si segnala l'ampliamento della struttura ricettiva del Castello La Velona, mentre a Castelnuovo dell'Abate un recente intervento residenziale trova integrazione, esclusivamente attraverso la previsione di una piscina e un piccolo volume per i servizi.



*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline*

## UTOE 2 – Torrenieri

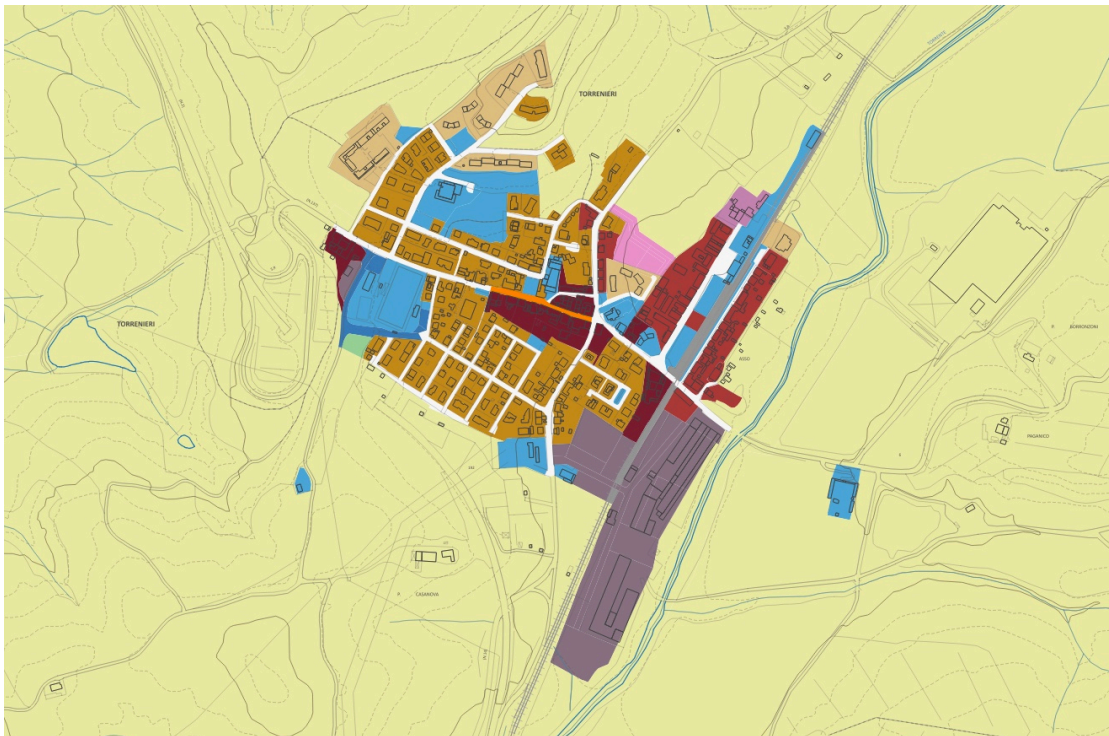
Le previsioni di maggiore rilievo nella UTOE di Torrenieri sono:

1) il recupero dell'area Ex Sils, orientata principalmente alle funzioni produttive (artigianale, commerciale, depositi etc) a cui si aggiungono 1000 mq di SE residenziale, oltre ad una porzione esterna alla scheda di specie di circa 800 mq.

La previsione contiene precise norme per la realizzazione di aree per la mitigazione ambientale e l'inserimento paesaggistico quali fasce tampone, siepi, filari di alberi, aree di mitigazione. In particolare per l'Area ex Sils contigua a un'area riconosciuta da ISPRA di livello ambientale molto alto e corrispondente al verde lungo il corso dell'Asso

2) il riutilizzo dell'area occupata dall'opificio dismesso "ex ceramiche senesi" orientato al mantenimento della destinazione industriale ed artigianale, con l'esclusione di altre destinazioni d'uso anche parziali.

3) la realizzazione di un edificio a servizio delle attività produttive dell'azienda agricola di Badia Ardenga.

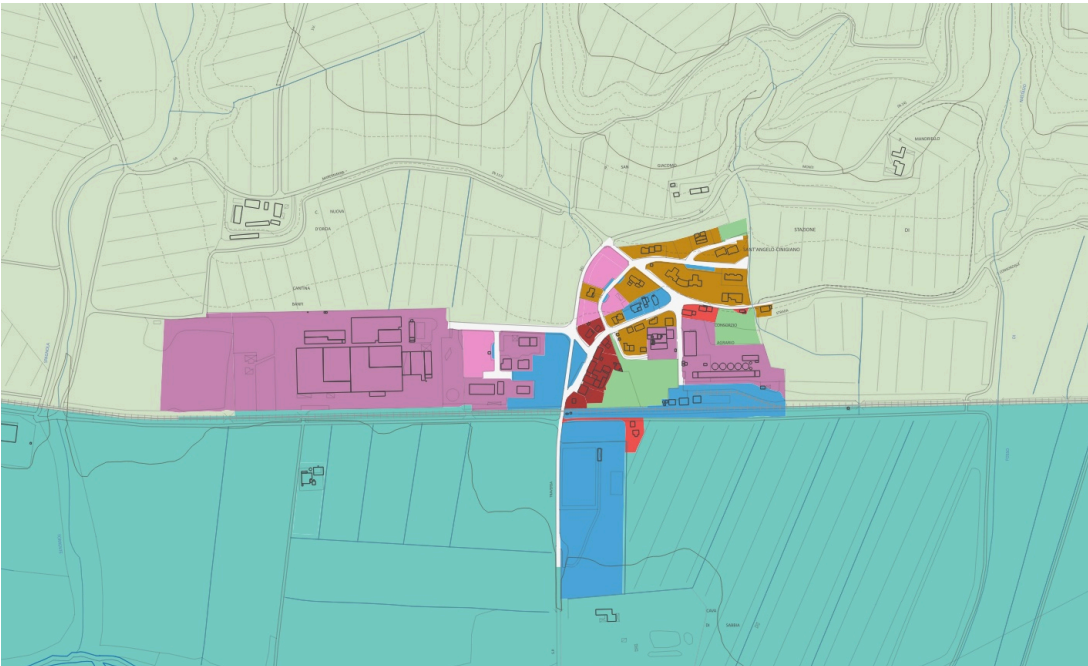
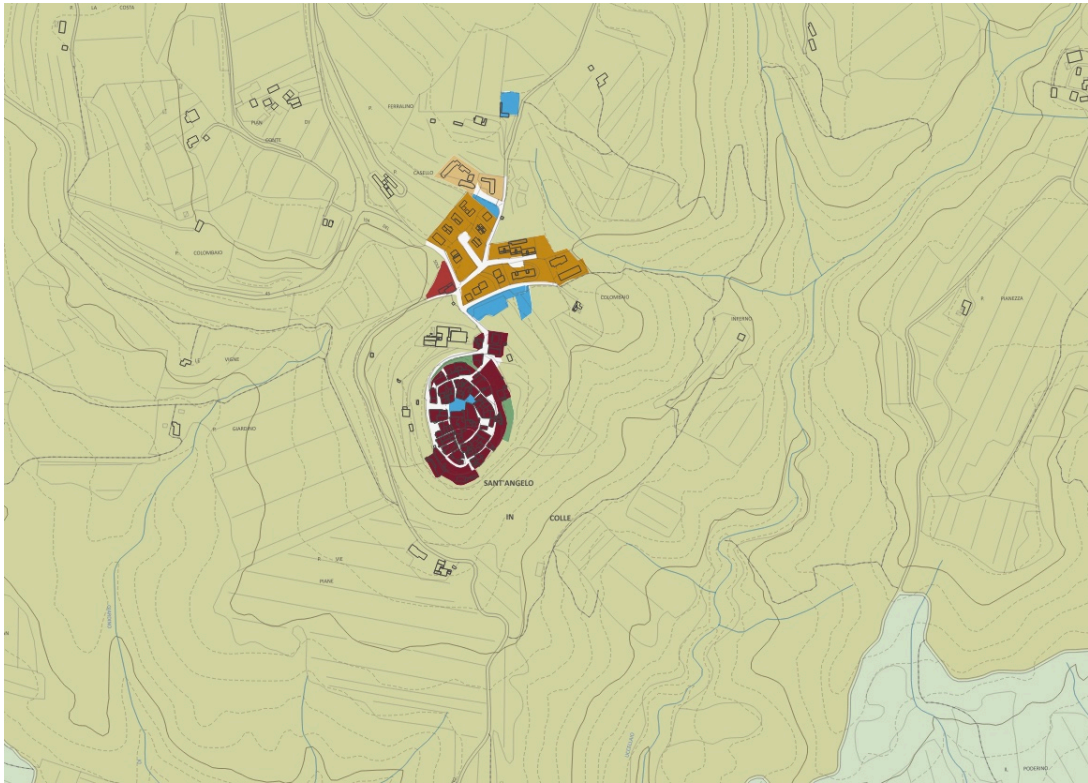


*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline*

## UTOE 3 – Sant'Angelo

Le previsioni del PO si sviluppano esclusivamente a Sant'Angelo Scalo, anche in questo caso principalmente finalizzate a completare l'area produttiva esistente. A completamento del margine del tessuto urbanizzato lungo la SP 14 si prevedono piccole addizioni residenziali subordinate alla realizzazione e cessione di aree e attrezzature pubbliche.





*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline*

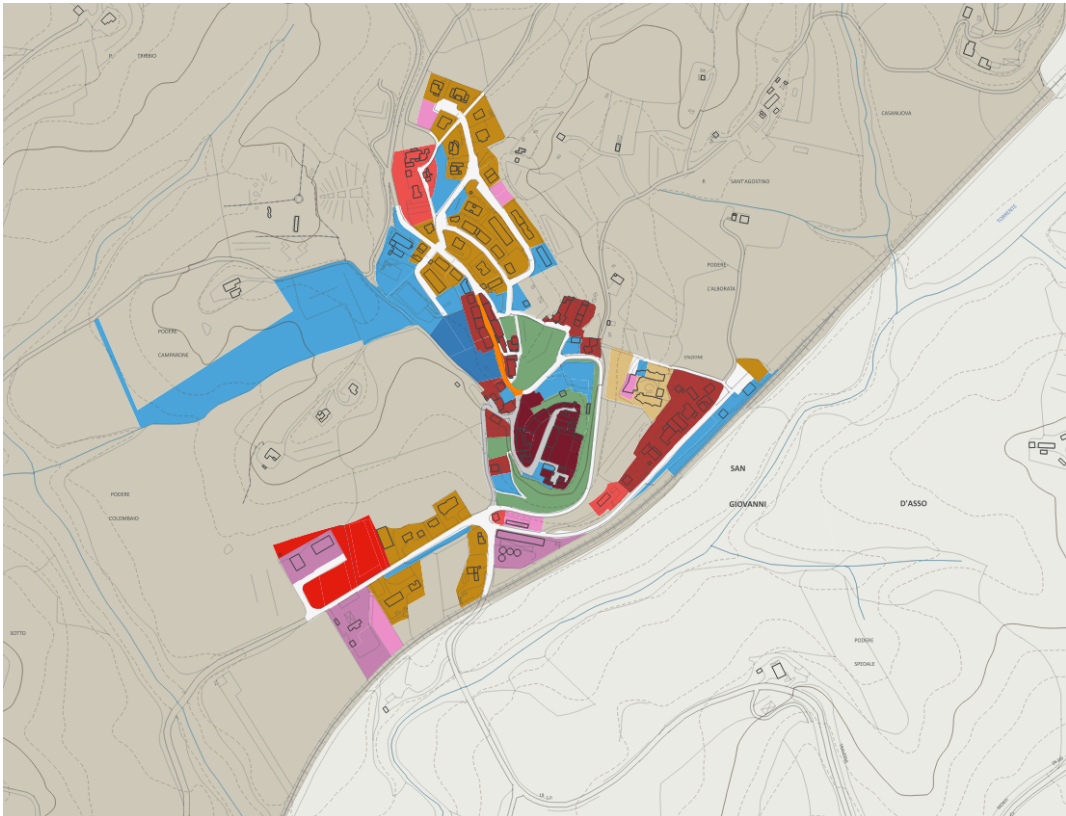
#### **UTOE 4 – Asso e Lucignano**

Nell'area non sono presenti insediamenti qualificati dal PO come territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della LR 65/2014, mentre è presente e in corso di realizzazione la nuova struttura alberghiera dell'Ampella, già fatta oggetto di Conferenza di Copianificazione con una variante al RU previgente. Su detta area insiste una sorgente termale in loc. Bagnacci che può costituire perno di sviluppo, anche turistico con funzione di destagionalizzazione dell'offerta.

#### **UTOE 5 – San Giovanni d'Asso**

Nell'UTOE di San Giovanni d'Asso il PO le principali previsioni sono orientate all'integrazione degli spazi per l'artigianato, a partire dal del tessuto produttivo esistente lungo la SP 14, che sono state oggetto di Conferenza di Copianificazione. Il completamento dei tessuti urbani, visto anche il contesto urbano già ampiamente dotato di infrastrutture, è effettuato con modeste trasformazioni, attraverso interventi diretti, in aree pressoché intercluse nell'edificato esistente. Ulteriori previsioni da segnalare sono quelle per il potenziamento degli spazi e delle attrezzature pubbliche e dei servizi pubblici. In copianificazione è infatti stata portata anche, che si estenderà anche oltre il perimetro del TU – nella zona ad ovest del centro abitato di san Giovanni d'Asso – per poter disporre di un'area adeguata alla sperimentazione ed alla rimessa dei mezzi per la didattica e la manutenzione dell'area, mentre per favorire la fruizione del centro urbano e per dare continuità agli spazi verdi, oltre che per garantirne la piena accessibilità pedonale, si prevede l'acquisizione di un'area da destinare a verde pubblico sempre ad ovest a ridosso del centro. In questa parte dell'insediamento urbano trovano già spazio attrezzature pubbliche quali quelle scolastiche, sportive e giardini e con la nuova area si viene a creare una continuità di spazi che fungono da elemento di valorizzazione e caratterizzazione dell'abitato. La realizzazione di ulteriori superfici pubbliche a verde e parcheggio darà continuità agli spazi pubblici ed al collegamento pedonale con il centro storico. In questo grande spazio pubblico, si potranno svolgere funzioni temporanee rafforzando la socialità del piccolo centro e costituendo un margine verde ben integrato con la campagna circostante.

S. Giovanni d'Asso è interessato dallo sviluppo dell'importante progetto della cittadella dell'agroalimentare che vede molteplici atti comunali, ove si prevede la realizzazione dell'Istituto Professionale Agrario (in corso di edificazione), con annessi laboratori (serra, meccanica etc...), il campo didattico, la palestra e lo sviluppo di un'area a cerniera di collegamento, anche pedonale col Castello, sede del Municipio, che al suo interno prevede delle sale a servizio della formazione ed il museo del tartufo. Su detta direttrice insiste il laboratorio per la trasformazione dei prodotti del tartufo, nonché si prevede l'ampliamento di un'area didattica a verde esistente, detta "orto di sesto", utilizzando a verde la predetta area a cerniera indicata nel P.O. con la classificazione OP5.01 ed OP5.02.



*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline*

### **UTOE 6 – Montisi**

Anche per Montisi le previsioni del PO vanno a completare il tessuto urbanizzato lungo via degli Orali andando a edificare due lotti già urbanizzati; un ulteriore intervento è la sostituzione a fini residenziali di un piccolo edificio – un magazzino laboratorio artigianale dismesso – anch'esso posto ai margini dell'abitato recente a sud ovest del territorio urbanizzato.





*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline*

Nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - e di conseguenza nella definizione del quadro previsionale strategico quinquennale - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale. Il progetto del PO è indirizzato, per le aree urbane, al consolidamento ed alla qualificazione degli abitati secondo l'identità e il ruolo di ciascuno, anche in funzione di una migliore definizione del margine rispetto al territorio rurale, dando comunque priorità al rafforzamento e al completamento delle dotazioni pubbliche. E proprio per il rafforzamento e il miglioramento delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo sopra richiamati a ciascuno dei Piani Attuativi e degli Interventi Convenzionati, proporzionalmente al tipo ed all'entità dell'intervento previsto, è richiesto un contributo in termini di opere e/o servizi, in aggiunta agli interventi di iniziativa pubblica individuati dalle aree soggette ad esproprio e dalle Opere Pubbliche inserite tra le previsioni del Piano.

### ***Le aree copianificate***

Il PO distingue tra le altre le aree che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. Nel piano, infatti, trovano spazio le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato che sono entrate nel dimensionamento del PS e che corrispondono alle seguenti previsioni:

1. L'area dello Spuntone all'interno della quale prevedere un nuovo polo scolastico e altri spazi pubblici;

2. Due nuove aree produttive, una a ovest di San Giovanni d'Asso a completamento del tessuto esistente, l'altra di nuova edificazione in località San Lazzaro a sud di Montalcino;
3. Un'area complementare all'insediamento del nuovo Istituto Tecnico Agrario a San Giovanni d'Asso, ove svolgere attività didattiche all'aperto.

L'area dello Spuntone, che prevede la realizzazione di un nuovo polo scolastico e un parcheggio multipiano, quindi interventi a carattere pubblico, non trova specifiche discipline nell'Allegato 1 alle NTA, ma solo l'indicazione delle particelle interessate dall'Opera Pubblica, peraltro suddivisa in stralci funzionali. Allo stesso modo anche l'area complementare all'istituto di Agraria non ha il dimensionamento degli eventuali edifici che potranno essere funzionali al suo utilizzo (un magazzino per la rimessa degli attrezzi), che dovranno essere concepiti - e dimensionati - in relazione alle effettive necessità della scuola.

Per la natura pubblica dei due interventi, comunque sottoposte a controlli e verifiche anche sovraordinate, si è ritenuto non necessario provvedere all'individuazione di un dettaglio ulteriore, rimandando agli uffici competenti nel momento della progettazione definitiva ed esecutiva, visto anche la necessaria autorizzazione paesaggistica, essendo che l'intervento insiste in un'area di notevole interesse pubblico.

Le due aree produttive invece, quella in località San Lazzaro a Montalcino e quella a San Giovanni d'Asso, trovano nell'Allegato 1 e nelle stesse tavole del PO, uno schema rappresentativo della previsione, posto come guida e indirizzo per l'attuazione degli interventi.

## Dimensionamento del piano

La legge regionale toscana n. 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione chiedono di impostare il dimensionamento del quadro previsionale quinquennale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La generale definizione delle dimensioni massime sostenibili, infatti, è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre nel territorio rurale il quadro previsionale può riguardare solo gli interventi fatti oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione compresi tra quelli indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (gli ampliamenti di attività produttive esistenti non subordinati alla Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate, oltre che secondo le categorie funzionali, anche per tipologia di intervento, distinguendo cioè la nuova edificazione, dal riuso, ovvero tramite ristrutturazione urbanistica.

Nel PO di Montalcino, per il dimensionamento della funzione commerciale si è considerata la distinzione tra gli esercizi di vicinato (comprensivi anche degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande), che sono stati dimensionati insieme alla funzione residenziale (fino al massimo del 10%) e le medie superfici di vendita che figurano da sole nella categoria commerciale al dettaglio (le grandi superfici non sono consentite dal PS); medie superfici che in questo primo PO non sono previste come nuova edificazione ma solo da riuso.

Considerando quindi una quota pur piccola di commerciale, gli abitanti equivalenti, associati alla funzione residenziale e valutati solo ai fini della verifica degli standard, sono conteggiati secondo il rapporto di un abitante ogni 30 mq di SE (1/30 mq), anziché 25 mq come indicato dal DM 1.444, del 1968.

Sempre considerando le caratteristiche del Comune, il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 30% della Superficie edificabile o edificata (SE) prevista.

Infine si precisa che il dimensionamento della categoria funzionale turistico-ricettiva è espresso in superficie edificabile (o edificata) (SE), senza alcun riferimento al numero dei posti letto, essendo questo un parametro molto variabile in relazione alle diverse tipologie e caratteristiche delle strutture ricettive e più in particolare considerando quelle presenti nel territorio comunale. Per questa categoria funzionale gli abitanti equivalenti, solo ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sono stimati secondo il rapporto di un abitante ogni 45 mq di SE.

Il Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale e va inoltre osservato che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile o in lieve flessione dal 2010 e si attesta ora intorno a 5.623 residenti (dicembre 2022) e in una prospettiva di modesta crescita residenziale si muove anche il piano. Le trasformazioni del PO sono infatti funzionali all'implementazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, al rafforzamento delle attività produttive

## Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

locali e che molte trasformazioni avvengono in aree da completare, anche sotto il profilo delle dotazioni a standard.

Il dimensionamento del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/217 e, per quanto riguarda il testo delle Norme, utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017. Le tabelle di seguito elencate e distinte per le UTOE, indicano più precisamente il dimensionamento previsto dalle trasformazioni del PO nel territorio urbanizzato, nonché le quantità di SE previste per gli interventi nel territorio rurale, con riferimento alle quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale, evidenziando per ogni categoria di intervento il saldo residuo.

| UTOE 1,<br>MONTALCINO E<br>CASTELNUOVO<br>DELL'ABATE                          | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|---|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|   | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 6000   | 3700  | 2300                            | 2000  | 400  | 1600                  |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 1000   | 0   | 1000                            | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0  | 0   | 0                               | 3000  | 1200   | 1800                  |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 1000   | 0   | 1000                            | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>8000</b>  | <b>3700</b>                                 | <b>4300</b>                     | <b>7000</b>   | <b>1600</b>  | <b>5400</b>           |

| UTOE 1,<br>MONTALCINO E<br>CASTELNUOVO<br>DELL'ABATE                          | TERRITORIO RURALE                           |  |                                 |   |  |   |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|   | CON COPIANIFICAZIONE                        |  |                                 | SENZA COPIANIFICAZIONE                                  |  |   |
|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 2250  | 2250                                     | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0   | 0  | 0                               | 5000  | 1650   | 3350  |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |

Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|               |             |             |             |             |             |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>TOTALE</b> | <b>2250</b> | <b>2250</b> | <b>4300</b> | <b>5000</b> | <b>1650</b> | <b>5400</b> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

| UTOE 2,<br>TORRENIERI   | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|---|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|   | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 2000   | 1000  | 1000                            | 2000  | 1300   | 700                   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0  | 0   | 0                               | 15000   | 10350  | 4650                  |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0  | 0   | 0                               | 2000  | 1300   | 700                   |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 2000   | 1000  | 1000                            | 5000  | 3350   | 1650                  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>4000</b>  | <b>2000</b>                                 | <b>2000</b>                     | <b>25000</b>  | <b>16300</b>   | <b>8700</b>           |

| UTOE 2,<br>TORRENIERI   | TERRITORIO RURALE                           |  |                                 |   |  |   |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|   | CON COPIANIFICAZIONE                        |  |                                 | SENZA COPIANIFICAZIONE                                  |  |   |
|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                        | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>                                    |

| UTOE 3,<br>SANT'ANGELO | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|------------------------|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|                        | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
|                        |  |   |                                 |   |  |                       |

Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|   |             |             |             |             |          |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 2000        | 1300        | 700         | 1000        | 0        | 1000        |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 3000        | 1600        | 1400        | 0           | 0        | 0           |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0        | 0           |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0           | 0           | 0           | 1000        | 0        | 1000        |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0        | 0           |
| <b>TOTALE</b>   | <b>5000</b> | <b>2900</b> | <b>2100</b> | <b>2000</b> | <b>0</b> | <b>2000</b> |

|   | TERRITORIO RURALE                           |  |                                 |   |  |   |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|   | CON COPIANIFICAZIONE                        |  |                                 | SENZA COPIANIFICAZIONE                                  |  |   |
|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| <b>UTOE 3, SANT'ANGELO</b>  |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0   | 0  | 0                               | 2000  | 0  | 2000  |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                        | <b>2000</b>   | <b>0</b>   | <b>2000</b>                                 |

|   | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|---|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|   | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| <b>UTOE 4, ASSO E LUCIGNANO</b>   |  |   |                                 |   |  |                       |
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |

Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|                                  |          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Turistico ricettiva</b>       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Direzionale e di servizio</b> | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| <b>UTOE 4, ASSO E LUCIGNANO</b>   | <b>TERRITORIO RURALE</b>                    |  |                                 |   |  |   |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|   | <b>CON COPIANIFICAZIONE</b>                 |  |                                 | <b>SENZA COPIANIFICAZIONE</b>                           |  |   |
|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0   | 0  | 0                               | 1000  | 0  | 1000  |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                        | <b>1000</b>   | <b>0</b>   | <b>1000</b>                                 |

| <b>UTOE 5, SAN GIOVANNI D'ASSO</b>  | <b>TERRITORIO URBANIZZATO</b>                      |   |                                 |   |  |                       |
|---|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|   | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 2000   | 1110  | 890                             | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 2000   | 700   | 1300                            | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>4000</b>  | <b>1810</b>                                 | <b>2190</b>                     | <b>3000</b>   | <b>0</b>   | <b>3000</b>           |

| <b>UTOE 5, SAN GIOVANNI D'ASSO</b> | <b>TERRITORIO RURALE</b>    |                               |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                    | <b>CON COPIANIFICAZIONE</b> | <b>SENZA COPIANIFICAZIONE</b> |

## Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 1800  | 1800                                     | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0   | 0  | 0                               | 2000  | 0  | 2000  |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>1800</b>                                 | <b>1800</b>                              | <b>0</b>                        | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>                                    |

| UTOE 6, MONTISI   | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|---|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|   | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| <b>Residenziale e commercio di vicinato</b>                                   | 1000   | 570   | 430                             | 2000  | 400  | 1600                  |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Media superficie di vendita</b>  | 0  | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                     |
| <b>Turistico ricettiva</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>Direzionale e di servizio</b>  | 0  | 0   | 0                               | 1000  | 0  | 1000                  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>1000</b>  | <b>570</b>                                  | <b>430</b>                      | <b>4000</b>   | <b>400</b>   | <b>3600</b>           |

| UTOE 6, MONTISI   | TERRITORIO RURALE                           |  |                                 |   |  |   |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|   | CON COPIANIFICAZIONE                        |  |                                 | SENZA COPIANIFICAZIONE                                  |  |   |
|   | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| <b>Residenziale</b>   |   |  |                                 |   |  |   |
| <b>Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)</b> | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |



Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|                             |          |          |          |          |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Media superficie di vendita | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Turistico ricettiva         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Direzionale e di servizio   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>TOTALE</b>               | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| TERRITORIO COMUNALE  | TERRITORIO URBANIZZATO                             |   |                                 |   |  |                       |
|--|--|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
|  | Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni di nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq) | Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq) | Residuo da riuso (mq) |
| Residenziale e commercio di vicinato                                   | 13000  | 7680  | 5320                            | 7000  | 800  | 6200                  |
| Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi) | 6000   | 2300  | 3700                            | 15000   | 10350  | 4650                  |
| Media superficie di vendita  | 0  | 0   | 0                               | 3000  | 1600   | 1400                  |
| Turistico ricettiva  | 0  | 0   | 0                               | 8000  | 1200   | 6800                  |
| Direzionale e di servizio  | 3000   | 1000  | 2000                            | 9000  | 3350   | 5650                  |
| <b>TOTALE</b>  | <b>22000</b>                                       | <b>10980</b>                                | <b>11020</b>                    | <b>42000</b>  | <b>17300</b>   | <b>24700</b>          |

| TERRITORIO COMUNALE  | TERRITORIO RURALE                           |  |                                 |   |  |   |
|--|---|--|---------------------------------|---|--|---|
|  | CON COPIANIFICAZIONE                        |  |                                 | SENZA COPIANIFICAZIONE                                  |  |   |
|  | Disponibilità nuova edificazione da PS (mq) | Previsioni nuova edificazione da PO (mq) | Residuo nuova edificazione (mq) | Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq) | Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq) | Residuo ampliamento attività esistenti (mq) |
| Residenziale   |   |  |                                 |   |  |   |
| Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi) | 4050  | 4050                                     | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| Media superficie di vendita  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| Turistico ricettiva  | 0   | 0  | 0                               | 5000  | 1650   | 3350  |
| Direzionale e di servizio  | 0   | 0  | 0                               | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>4050</b>                                 | <b>4050</b>                              | <b>0</b>                        | <b>5000</b>   | <b>1650</b>  | <b>3350</b>                                 |

## La verifica degli standard urbanistici

La verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici, sono qui di seguito illustrati formulando anche alcuni sintetici commenti sugli esiti finali del calcolo del dimensionamento.

Gli standard sono le quantità fissate dal D.M. 1444/1968 per garantire a tutta la popolazione una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle scuole dell'obbligo, alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi. Queste quantità, che sono volte al miglioramento della qualità della vita degli abitanti, sono pesate sulla base di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici.

La verifica degli standard ha evidenziato, come avviene ormai più o meno per tutti i comuni della Provincia di Siena e salve poche eccezioni in tutta la Toscana, un certo deficit per le attrezzature scolastiche. Si deve però considerare che i parametri del D.M. 1.444 vennero definiti nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali. Questo vale in particolare per il territorio in esame, che vede un progressivo invecchiamento della popolazione, oltre a considerare il fatto che il parametro relativo all'istruzione di base deve essere valutato anche tenendo conto della possibilità che viene data di riduzione del minimo di legge e anche per le modalità con il quale viene calcolato (le aree si misurano in superficie fondiaria e non in superficie edificata o edificabile dei servizi garantiti).

Infine si deve considerare l'innalzamento dell'età dell'obbligo a 16 anni. Per questa ragione, nel conteggio del quadro previsionale delle aree per l'istruzione a standard, ovvero nel calcolo delle aree dedicate all'istruzione di base, nelle tabelle che seguono, sono stati conteggiati anche i 2/5 – pari a 13.982 mq – delle aree riservate alle scuole superiori presenti nel Capoluogo Montalcino e a San Giovanni d'Asso, rappresentate dal liceo linguistico e dall'istituto di agraria, con quest'ultimo che comprende anche un'area per le sperimentazioni sul campo di circa tre ettari.

Con le previsioni del PO dunque ed in particolare con la costituzione del nuovo polo scolastico allo Spuntone, nel Capoluogo, tale deficit viene in gran parte colmato.

La tabella sotto riassume la dotazione degli standard esistente (mq di aree destinate a servizi per l'istruzione di base, a parcheggi, verde pubblico ed attività collettive) e ne verifica la rispondenza al D.M. 1444/1968, basandosi sulla quantità di abitanti già insediati al 31 dicembre 2022 (dato dei residenti nel Comune di Montalcino all'anno più recente disponibile), pari a 5.623.

| ARTICOLAZIONE<br>DM1444/68                           | CALCOLO STANDARD ABITANTE COMUNE DM1444/1968 (MQ) |                           |                               |                                    |
|--|---|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
|  | STANDARD<br>ESISTENTI (mq)                        | ABITANTI AL<br>31/12/2022 | STANDARD per<br>ABITANTE (mq) | DOTAZIONE MINIMA<br>DM1444/68 (mq) |
| S1 - aree per<br>l'istruzione                        | 21182   | 5623                      | 3,76                          | 4,5                                |
| S2 - aree per<br>attrezzature di<br>interesse comune | 45149   | 5623                      | 8,03                          | 2                                  |

## Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione |

|  |               |             |              |           |
|--|---------------|-------------|--------------|-----------|
| <b>S3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</b> | 198977        | 5623        | <b>35,39</b> | 9         |
| <b>S4 - aree per parcheggi</b>   | 43247         | 5623        | <b>7,70</b>  | 2,5       |
| <b>TOTALE</b>  | <b>308555</b> | <b>5623</b> | <b>54,88</b> | <b>18</b> |

*Tabella di ricognizione degli standard urbanistici (Dm 1444/68) esistenti*

L'attuale dotazione di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico è complessivamente pari a mq 308.555, per 5.623 abitanti al 31 dicembre del 2022, equivalenti a circa 54,88 mq ad abitante. Le dotazioni di spazi pubblici sono dunque decisamente superiori ai minimi prescritti dal DM 1444/68.

| Categorie DM 1444 | Standard esistenti | Standard previsti dal PO | Standard complessivi | Abitanti insediabili | Standard mq/ab. | Standard DM 1444 |
|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| istruzione        | 21182              | 4223                     | 25405                | 5932                 | 4,28            | 4,5              |
| attrezzature      | 45149              | 6391                     | 51540                |                      | 8,68            | 2                |
| verde             | 198977             | 21475                    | 201122               |                      | 33,90           | 9                |
| parcheggi         | 43247              | 42295                    | 85524                |                      | 14,42           | 2,5              |
| <b>TOTALE</b>     | <b>308555</b>      | <b>74384</b>             | <b>363591</b>        |                      | <b>61,28</b>    | <b>18</b>        |

*Tabella degli standard urbanistici previsti in applicazione del PO (Dm 1444/68)*

Nella tabella sopra sono stati calcolate le superfici delle nuove aree dedicate ad attività di interesse comune previste dal PO e gli abitanti insediabili a seguito dell'attuazione del piano, per un rapporto rapporto di 30 mq di SE per abitante (considerando che nella funzione residenziale sono compresi gli esercizi di vicinato e che il rapporto di occupazione degli alloggi – abitanti per mq – in generale è inferiore a quello del 1968), mentre per la funzione turistico ricettiva gli abitanti equivalenti sono stimati secondo il rapporto di un abitante ogni 45 mq di SE.

Dalla tabella si evince come gli standard del piano operativo vengano fortemente incrementati con le nuove previsioni, raggiungendo i 61,28 mq/abitante: le aree scolastiche crescono significativamente, grazie alla nuova previsione dello "Spuntone", che va a realizzare nel Capoluogo una nuova attrezzatura scolastica attesa da tempo; le aree per le attrezzature di interesse comune aumentano del 13%, arricchendo così la già ampia dotazione esistente con nuove funzioni a servizio degli abitanti; le aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport crescono del 10% (che vedranno sviluppo ulteriore con le dotazioni dell'area della pineta di Montalcino, la zona sportiva di Torrenieri e S. Giovanni d'Asso con la nuova palestra), andando a dotare i centri urbani di nuovi spazi fondamentali per la socialità e il benessere fisico; le aree a parcheggio vengono incrementate del ben 169%, trovando principale collocazione soprattutto intorno al Capoluogo, visto il ruolo polare che mantiene nel territorio comunale, per le principali funzioni pubbliche insediate e per il rilievo che assume nel contesto della Val d'Orcia.

Queste aree a standard vengono in massima parte realizzate attraverso l'intervento pubblico (Opere Pubbliche nel PO) e per la parte restante attraverso le disposizioni e le convenzioni previste per le Aree di trasformazione, come abbiamo visto.

## Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione

Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

|   |  |   |
|---|--|---|
| Parte I<br>Discipline generali  | Titolo I - Caratteri del Piano   |   |
|   | Titolo II - Usi  |   |
|   | Titolo III - Interventi  |   |
|   | Titolo IV - Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi |   |
|   | Titolo V - Fattibilità geologica, idraulica e sismica                          |   |
|   | Titolo VI - Tutele sovraordinate e di carattere generale                       |   |
|   | Titolo VII - Elementi di rilevanza storico-paesaggistica                       |   |
| Parte II<br>Gestione degli insediamenti esistenti   | Titolo VIII - Territorio urbanizzato   |   |
|   | Titolo IX - Territorio rurale  | Capo I - Caratterizzazione del territorio rurale                |
|   |  | Capo II - Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura |
| Parte IV<br>La trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio | Titolo X - Quadro previsionale   |   |
|   | Titolo X - Disposizioni generali per le trasformazioni                         |   |
| Allegato 1  | Schede Norma   |   |

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Operativo di Montalcino si compongono di tre Parti; ciascuna Parte è suddivisa in Titoli riguardanti specifici temi; quando è necessaria una maggiore articolazione dei temi trattati, i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

La **Parte prima** - Discipline generali, è tale perché definisce disposizioni generali o valide per l'intero territorio comunale.

Il **Titolo I - Caratteri del piano** serve a tracciare l'identità del piano, a definirne i rapporti con gli altri strumenti di pianificazione o di regolazione territoriale, specificando anche i limiti entro i quali si sviluppa la sua disciplina. Qui si definiscono i contenuti e si stabiliscono i termini di validità del piano e quali sono gli strumenti per la sua attuazione oltre al modo in cui si devono applicare le misure di salvaguardia, quali azioni consentite e quali invece interdette nella fase di transizione, dal R.U. e dal PRG previgenti, alla sua

piena efficacia; si descrivono i rapporti che il piano intrattiene con il Regolamento Edilizio e gli altri strumenti di regolazione di settore che hanno incidenza sugli aspetti territoriali.

Il **Titolo II – Usi** costituisce parte significativa della “disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni”, quale contenuto integrativo del PO, ai sensi dell’art. 98 della LR n. 65/2014. Qui si articolano le categorie funzionali principali della legge regionale, esemplificandone alcune sotto sotto-categorie, ovvero attività appartenenti alla stessa categoria funzionale; si definiscono inoltre quelli che per il piano sono da considerare mutamenti rilevanti della destinazione d’uso, ai sensi di legge, in modo che la distribuzione e la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità, garantendo al contempo la compatibilità e l’appropriatezza delle stesse alle caratteristiche dello specifico contesto; il Piano Operativo compie su questo un generale riordino, rispetto alle discipline previgenti, non soltanto tenendo conto delle innovazioni normative avvenute, ma anche per inquadrare meglio un campo tematico, quello degli usi e delle attività nel territorio, sempre più complesso e in continua evoluzione, che vede l’emergere di nuove attività che devono in ogni caso essere ricondotte alle categorie principali della legge regionale. Si specificano poi le dotazioni che devono essere assicurate in relazione alle diverse destinazioni d’uso e infine si dettano le disposizioni relative al progetto di paesaggio di interesse regionale “Ferro-ciclovie della Val d’Orcia e delle Crete senesi”.

Il **Titolo III – Interventi**, è da considerare il nodo centrale delle regole stabilite dal P.O., definendo la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e anche sulla base della revisione della relativa schedatura, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione e ne gradua conseguentemente il valore, sia in ambito urbano che rurale. Per il P.O. si è dunque proceduto riconoscendo gruppi omogenei di edifici e relative pertinenze e attribuendo a essi una disciplina di intervento appropriata e compatibile e graduata a partire dal pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l’unitarietà/omogeneità dell’edificio o del complesso edificato rispetto all’insediamento al quale appartiene. Per ciascun tipo di disciplina si definisce ciò che l’intervento può o non può comportare ed eventuali specifiche prescrizioni e/o condizioni da rispettare; vengono inoltre dettate le disposizioni per gli interventi di riduzione dei consumi energetici e per l’utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (FER) sempre in relazione al tipo di disciplina attribuito agli edifici e quindi in relazione al loro valore riconosciuto. Infine, viene definito entro quali limite determinati manufatti non rilevano dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Il **Titolo IV – Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi**, detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e del territorio mediante l’introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale. Lo scopo è quello di migliorare la qualità ambientale e valorizzare il paesaggio, vista come questione strategica per il territorio di Montalcino. Vengono dettate le disposizioni per il contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo, per l’aumento della biomassa urbana e per la compensazione delle emissioni inquinanti e infine si stabiliscono i principi di tutela del suolo come fornitore di servizi ecosistemici, introducendo anche

specifici aspetti prestazionali di tipo ambientale suggeriti dal parallelo processo di VAS (dotazioni di alberi per la mitigazione ambientale e paesaggistica, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ecc.)

**Il Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica** detta le norme per la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica stabilite dal Piano Strutturale.

**Il Titolo VI – Tutele sovraordinate e di carattere generale** detta, conformemente al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, le prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici e ai siti Natura 2000.

**Il Titolo VII – Elementi di rilevanza storico paesaggistica**, detta ulteriori prescrizioni paesaggistiche per ulteriori elementi che riconosce nel contesto territoriale del comune. Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

**La Parte seconda – Gestione degli insediamenti esistenti** è, insieme alla prima, la parte del piano che resta valida a tempo indeterminato e che estende le discipline del piano all'ambito più propriamente urbanistico, passando dagli edifici alle diverse parti del territorio definendo le ulteriori discipline per il patrimonio edilizio esistente, comprensive delle disposizioni valide per il territorio rurale.

**Il Titolo VIII – Territorio urbanizzato** viene articolato in tessuti o ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti; le aree urbane di Montalcino sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso)

**Il Titolo IX – Territorio rurale**, per l'ampiezza dei temi trattati, si suddivide in Capi.

**Il Capo I – Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali.** In questo Capo si danno in premessa le disposizioni generali di tutela valide per tutto il territorio rurale. Poi il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione degli Ambiti rurali, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse caratteristiche ambientali e produttive, oltre che orografiche e geologiche.

**Il CAPO II – L'insediamento nel territorio rurale** sviluppa le discipline che riguardano il patrimonio edilizio esistente, le regole per il mutamento di destinazione d'uso e le disposizioni da osservare per tutto quello che nel territorio rurale non fa capo all'attività agricola. Il PO, in questa parte, stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni.

Il Piano Operativo individua come nuclei rurali, ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014, e i nuclei storici che trovano qui le specifiche discipline sugli usi. Per gli edifici sparsi nell'insediamento diffuso il mutamento

della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritrarsi dell'attività agricola non determini un riuso improprio e che non allarghi la necessità di realizzare nuovi edifici rurali in luogo di altri deruralizzati: in una parola che non determinino ulteriori fenomeni di antropizzazione in un contesto di grande valore naturalistico e paesaggistico quale è quello della Val d'Orcia e delle Crete. Ai tipi di disciplina di intervento fanno riferimento le disposizioni sugli usi compatibili e per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, comunque sempre in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto. Infine, vengono disciplinati gli interventi di recupero degli edifici diruti e per la realizzazione di autorimesse e locali interrati.

Il **Capo III - Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura** disciplina gli interventi di trasformazione a fini agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il PO si fa anche carico dell'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e di quella amatoriale, introducendo nuove regole per gli annessi e manufatti consentiti per la conduzione dei fondi e delle altre attività agricole o a queste assimilate, anche in recepimento del regolamento di attuazione regionale (DPGR 3/R); le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

La **Parte terza - Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, è così differenziata:

al **Titolo X - Quadro previsionale** si specificano i termini di validità quinquennale e si elencano le aree soggette a vincolo espropriativo e le opere pubbliche in aree già disponibili e si definisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio. Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionate per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati e convenzionati i relativi Piani Attuativi o iniziati i lavori dei progetti che si attuano in forma diretta; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani e progetti convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Al **Titolo XI – Disposizioni generali per le trasformazioni** si dettano le disposizioni generali e le condizioni da osservare valide per tutte le trasformazioni previste dal piano, che sono poi specificatamente disciplinate nell'Allegato 1 alle NTA del Piano Operativo

L'**Allegato 1** infine disciplina le trasformazioni previste dalla parte III del PO, ed ha quindi scadenza quinquennale. Le schede delle previsioni lì contenute costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento previsto; tali progetti la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale; attraverso discipline scritte ed una appendice cartografica che riporta gli estratti della disciplina 1: 2.000, gli interventi di trasformazione sono distinti, come abbiamo visto, tra quelli che sono esito della conferenza di copianificazione (AC) e le aree di nuova edificazione (AN), o interventi di riuso (AR) e le aree destinate alle opere pubbliche (OP). Tali tipi di trasformazione si attuano mediante interventi convenzionati, piani attuativi ed interventi diretti.



## La cartografia del PO

Nel piano urbanistico la rappresentazione del territorio e le disposizioni che ne regolano l'uso o ne indicano le prospettive, sotto forma di simboli e figure più o meno concettuali, è un elemento essenziale: le cartografie giocano un ruolo rilevante come strumento per la comunicazione delle discipline e per l'applicazione delle stesse norme di piano.

La cartografia del PO assume un valore direttamente prescrittivo degli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente e per quelli di trasformazione del territorio. In particolare, l'apparato cartografico delle Discipline del territorio del Piano Operativo del Comune di Montalcino si compone di una serie di tre cartografie restituite alla scala 1: 2.000 e alla scala 1: 10.000:

- Discipline del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali, costituita da 16 tavole di medio formato alla scala 1: 2.000;
- Discipline del territorio rurale, costituita da 6 tavole di grande formato alla scala 1: 10.000
- Zone Omogenee DM1444/68, costituita da 6 tavole di grande formato alla scala 1: 10.000.

Per le cartografie alla scala 1: 10.000 il formato e la suddivisione del territorio comunale sono dovute da una parte alla grande estensione territoriale del Comune e dall'altra dalla volontà di produrre quante meno carte possibili consapevoli che minori carte significano più facile comprensione delle informazioni e minore consumo di risorse, quali energia e carta per la stampa nel rispetto di principio di sostenibilità ambientale.

A partire dalla valutazione di alcuni caratteri, come abbiamo visto, il PO riconosce nel territorio urbanizzato del comune di Montalcino specifici Ambiti o tessuti, funzionali alla descrizione e alla individuazione delle funzioni urbane. Nelle tavole del PO i tessuti urbani sono campiti con un colore, che va dal rosso scuro, utilizzato per quelli di matrice storica, ai toni del giallo per i più recenti e con i toni del viola per le aree a vocazione diversa da quella residenziale, mentre il colore celeste distingue le attrezzature pubbliche.

Gli ambiti o tessuti sono distinti anche da una linea continua di colore grigio scuro e da una sigla alfanumerica corrispondente (U1, U2, U3...).

I tipi della disciplina di intervento attribuiti ad edifici e gruppi di edifici trovano anch'essi corrispondenza con la sigla alfanumerica (t1, t2, t3...),

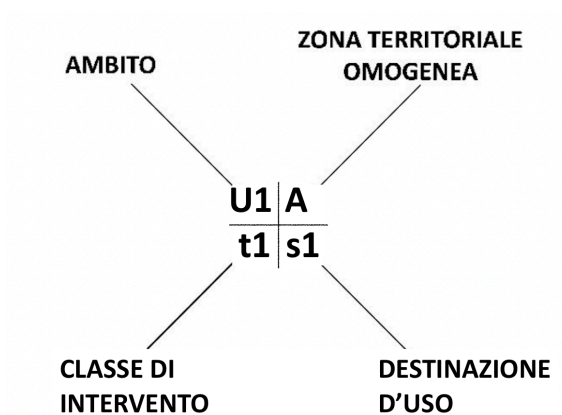
Quando necessario ai fini della regolazione delle funzioni, per gli edifici e gruppi di edifici la tavola di progetto del PO indica anche la specifica destinazione d'uso ammessa in via esclusiva, sempre attraverso sigla alfanumerica (s1, b1, c1, d1...).

Nella stessa tavola si trova infine anche il riferimento alla Zona territoriale omogenea di appartenenza, ai sensi del DM 1444/68.

Le sigle da considerare prescrittive della disciplina del Piano Operativo per il patrimonio edilizio esistente, come rappresentata dall'immagine che segue, sono collocate intorno ad un simbolo a forma di croce di

colore nero, che individua così quattro quadranti attraverso cui, rispetto all'edificio o al gruppo di edifici, si indicano in senso orario:

- In alto a sinistra la sigla alfanumerica dell'ambito (CS, QS, QA, QU, AM, TP, AS e PR);
- In alto a destra la lettera della Zona territoriale omogenea (A, B, C, ...);
- In basso a destra la disciplina di intervento a cui sono sottoposti gli edifici o i gruppi di edifici, distinta in tipi (rappresentati con le sigle t1, t2, t3, t4, t5 e t6);
- Infine, nei casi in cui siano previste, in basso a sinistra le sigle delle destinazioni d'uso ammesse in via esclusiva (s1, b1, c1, d1...).






*Legenda del simbolo per le disposizioni da Piano*







I servizi e le attrezzature pubbliche, laddove non occupino edifici di valore (t1, t2 o t3), non hanno l'attribuzione del tipo di disciplina, che vuol dire che sono ammessi tutti gli interventi necessari per l'adeguamento delle funzioni ospitate, per gli edifici o gruppi di edifici, non è specificata alcuna sigla alfanumerica riferita alle destinazioni d'uso. In questi casi si deve intendere che sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'ambito o tessuto.

**LEGENDA**











**Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice**

-  Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice
-  Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali immobili ai sensi dell'art. 4 c. 2 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR
-  Area soggetta a Verifica di interesse culturale per beni archeologici di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici"






**ZONE OMOGENEE (DM 1444/68)**

-  Zona A
-  Zona B
-  Zona C
-  Zona D
-  Zona E
-  Zona F

**TESSUTI**

-  U1, tessuti di antico impianto dei centri principali
-  U2, tessuti storici
-  U3, presistenze rurali
-  U4, tessuti recenti
-  U5, tessuti recenti unitari
-  U6, U6.1, tessuti specializzati
-  MA, vie principali commerciali
-  VS, aree verdi all'interno dei tessuti storici
-  VR, verde privato
-  NR, i nuclei rurali

**MODI DI ATTUAZIONE**













-  PA, Piani attuativi
-  IC, Progetti unitari da convenzionare
-  ID, interventi diretti
-  PAV, Piani attuativi vigenti
-  OP, Opere pubbliche

**AREE DI TRASFORMAZIONE**







- AC, Aree copianificate
- AN, Aree di nuova edificazione
- AR, Aree di recupero

**PROGETTO NORMA**


































-  viabilità di progetto
-  varchi visivi
-  parcheggi pubblici lungo strada
-  filare alberato
-  fasce tampone
-  demolizione senza ricostruzione
-  connessioni
-  allargamento stradale
-  ar- intervento di recupero e riqualificazione
-  ae - aree di concentrazione della nuova edificazione
-  aec - aree di concentrazione della nuova edificazione commerciale
-  aee - aree di concentrazione della nuova edificazione direzionale
-  aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva
-  aep - aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione
-  aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale
-  idc - aree per gli interventi diretti commerciali
-  idd - aree per gli interventi diretti direzionali
-  idp - aree per gli interventi diretti produttivi
-  idr - aree per gli interventi diretti residenziali
-  as - nuove attrezzature per l'istruzione di base
-  vp - aree a verde di uso pubblico

-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico
-  ids - aree per le nuove attrezzature di interesse comune
-  mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
-  per - aree per pertinenze alla residenza
-  aif - area per l'installazione dei pannelli fotovoltaici
-  v - nuova viabilità
-  pr - parcheggi privati
-  ter - aree per terrapieno invertito per la mitigazione paesaggistica
-  ter - aree per terrapieno invertito per la mitigazione paesaggistica
-  cm - aree per la compensazione del rischio idraulico
-  dm - demolizione senza ricostruzione
-  ac - aree da cedere

**TIPI DI INTERVENTO**

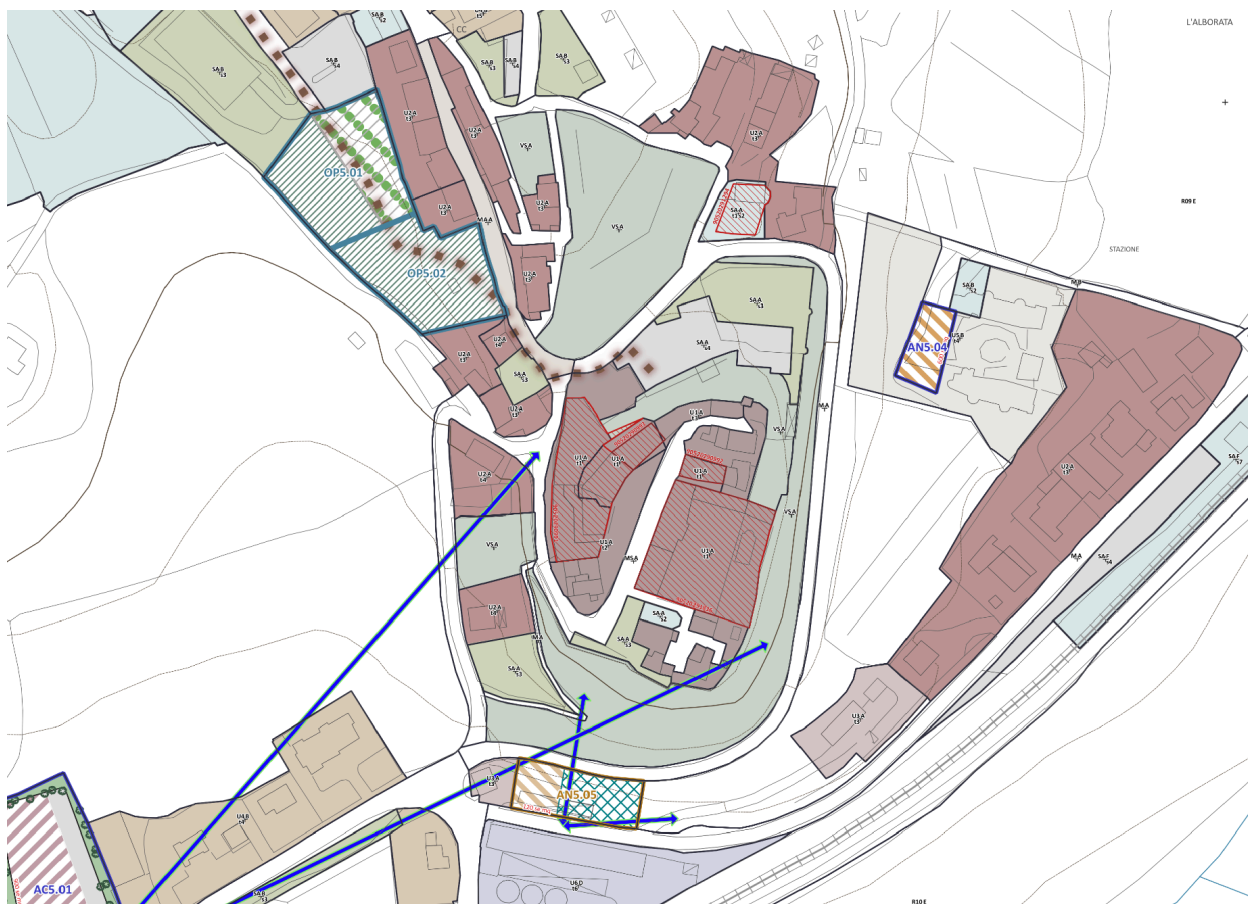
-  tipo di intervento t1
-  tipo di intervento t2
-  tipo di intervento t3
-  tipo di intervento t4
-  tipo di intervento t5
-  tipo di intervento t6

**DESTINAZIONI D'USO**

-  s, servizi e attrezzature di uso pubblico
-  s1, servizi per l'istruzione di base
-  s2, attrezzature di interesse comune
-  s3, spazi pubblici attrezzati per il parco e il gioco e lo sport
-  s4, aree per parcheggi pubblici
-  s5, servizi cimiteriali
-  s6, servizi tecnici e tecnologici
-  s7, stazione ferroviaria o autostazione
-  s8, servizi per l'istruzione superiore
-  s9, caserme
-  b1, attività industriali e artigianali
-  b2, attività estrattive e cave
-  b3, attività di servizio
-  c1, esercizi di vicinato
-  c2, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
-  c3, strutture di media superficie di vendita
-  c4, impianti di distribuzione di carburanti
-  c5, esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
-  d1, ospitalità alberghiera
-  d2, ospitalità extra alberghiera
-  d3, residence
-  d4, campeggi
-  d5, area sosta camper
-  e1, direzionale
-  e2, uffici privati in genere, studi e servizi professionali
-  e3, servizi di assistenza servizi ricreativi e per la pratica sportiva
-  e4, servizi ricreativi e per la cura
-  e5, ospitalità temporanea
-  e6, parcheggi privati
-  f1, attività commerciali all'ingrosso
-  f2, attività di magazzino, deposito e/o stoccaggio di merci e materiali
-  pr, parcheggi privati
-  vr, verde privato

*Legenda della tavola delle discipline del territorio rurale alla scala 1:2.000*

Le aree individuate come VR sulle tavole delle Discipline individuano lo spazio inedificato che non è di pertinenza agli edifici esistenti.



*Fig. 8 La rappresentazione delle discipline del territorio urbanizzato in scala 1:2.000*





**Il territorio rurale** è il campo di applicazione delle disposizioni del Titolo IV, Capo III, della LR n. 65/2014. Viste le particolari caratteristiche del territorio rurale di Montalcino, che vedono le attività agricole esercitate diffusamente in ambiti collinari di grande valore paesaggistico, le tavole del alla scala territoriale (1:10.000), anche in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, inquadrano le diverse distinzioni per gli ambiti rurali, le attrezzature pubbliche, riconosciuti i percorsi e le connessioni lente (pedonali, ciclabili, ippovie...), gli elementi di valore paesaggistico e ambientale e tutti gli altri aspetti che trovano disciplina nel Piano.

I tipi di disciplina di intervento sono indicati sulla cartografia mediante le sigle (t1, t2, t3, t4); tale vestizione consente di identificare i complessi edilizi costituiti dagli edifici principali e secondari (che sono senza sigla) e le loro aree di pertinenza.

I tipi di disciplina di intervento sono i medesimi del territorio urbanizzato, ma all'interno delle Norme sono specificate alcune condizioni per l'esecuzione di opere o per escludere alcuni interventi generalmente ammessi.

**LEGENDA**




**Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice**

-  Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice
-  Aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali immobili ai sensi dell'art. 4 c. 2 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR
-  Area soggetta a Verifica di interesse culturale per beni archeologici di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici"
-  Beni archeologici destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice

**UTOE**

-  1 - Montalcino
-  2 - Torrenieri
-  3 - Sant'Angelo
-  4 - Asso e Lucignano
-  5 - San Giovanni d'Asso
-  6 - Montisi






**PERIMETRI**

-  Territorio urbanizzato del PO
-  Nuclei rurali
-  Territorio rurale




**AMBITI RURALI**

-  R01, il rilievo di Montalcino
-  R02, le colline fra Montalcino e l'Ombrone
-  R03, il versante boscato del Bogatto e dell'Ombrone
-  R04, le pendici collinari dell'Orcia e dell'Ombrone
-  R05, i fondovalle dell'Orcia e dell'Ombrone
-  R06, Poggio Civitella e Sant'Angelo in Colle
-  R07, le colline di Sant'Antimo e Castelnuovo dell'Abate
-  R08, le colline di Torrenieri
-  R09, le crete di San Giovanni d'Asso
-  R10, l'Asso e Lucignano
-  R11, il poggio di Montisi


**MODI DI ATTUAZIONE**

-  PA, Piani attuativi
-  IC, Progetti unitari da convenzionare
-  ID, interventi diretti
-  PAV, Piani attuativi vigenti
-  OP, Opere pubbliche






**AREE DI TRASFORMAZIONE**

-  AC, Aree copianificate
-  AN, Aree di nuova edificazione
-  AR, Aree di recupero






**EDIFICATO NEL TERRITORIO RURALE**

-  Pertinenze degli edifici

**Disciplina dei tipi di intervento**

-  Ruleri
-  t1, edificio disciplinato dal tipo di intervento t1
-  t2, edificio disciplinato dal tipo di intervento t2
-  t3, edificio disciplinato dal tipo di intervento t3
-  t4, edificio disciplinato dal tipo di intervento t4

**DESTINAZIONI D'USO**

-  s, servizi e attrezzature di uso pubblico
-  s1, servizi per l'istruzione di base
-  s2, attrezzature di interesse comune,
-  s3, spazi pubblici attrezzati per il parco e il gioco e lo sport
-  s4, aree per parcheggi pubblici
-  s5, servizi cimiteriali
-  s6, servizi tecnici e tecnologici
-  s7, stazione ferroviaria o autostazione
-  s8, servizi per l'istruzione superiore
-  s9, caserme
-  b1, attività industriali e artigianal
-  b2, attività di servizio
-  b3, attività estrattive e cave
-  c1, esercizi di vicinato
-  c2, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
-  c3, media superficie di vendita
-  c4, aree di servizio
-  c5, esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
-  d1, ospitalità alberghiera
-  d2 ospitalità extra alberghiera
-  d3, residence
-  d4, campeggi
-  d5, area sosta camper
-  e1, direzionale
-  e2, uffici privati in genere, studi e servizi professionali
-  e3, servizi di assistenza servizi ricreativi e per la pratica sportiva
-  e4, servizi ricreativi e per la cura
-  e5, ospitalità temporanea
-  e6, parcheggi privati
-  f1, attività commerciali all'ingrosso
-  f2, attività di magazzinaggio, deposito e/o stoccaggio di merci e materiali
-  pr, parcheggi privati
-  vr, verde privato

*Legenda della tavola delle discipline del territorio rurale alla scala 1:10.000*







Piani attuativi (PA) rossi,  
 Interventi diretti (ID) marroni,  
 Progetti unitari da convenzionare (IC) blu,  
 Piani attuativi vigenti (PAV) verde  
 Progetti per le Opere Pubbliche (OP) turchesi.



*Fig. 10. Nell'estratto dalla tavola delle Discipline l'area di trasformazione è così da leggere: il colore marrone della linea continua e della sigla indica che si tratta di un intervento diretto; la scritta rossa sul bordo individua la SE massima prevista (500 mq); la sigla: AN, area di nuova edificazione; 5. L'area ricade nell'UTOE 5, San Giovanni d'Asso; 03 indica che questa è la terza trasformazione di questo tipo in questa UTOE.*

Per ciascuna area riferita agli interventi privati si forniscono prefigurazioni di un assetto urbanistico preferenziale con un disegno schematico utile a definire le regole per l'edificazione ed altri aspetti che riguardano i collegamenti e la viabilità da prevedere o mantenere, le aree da cedere e quelle anche da attrezzare. In modo non dissimile si sviluppano anche le schede-norma degli interventi pubblici.

