

Piano Strutturale e Piano Operativo

Relazione di Conformazione al PIT-PPR

marzo 2024

Comune di Montalcino

Piano Strutturale

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

Martina Romeo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Silvio Franceschelli

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandro Caferri

Responsabile del procedimento: Paolo Giannelli

Comune di Montalcino

PREMESSA

Il presente documento rappresenta una prima redazione della Relazione di Conformazione al PIT-PPR, ovvero il documento che sarà completato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni; si ritiene infatti che sia solo quel momento rappresentativo delle scelte effettive dell'Amministrazione, anche a seguito della ricezione dei contributi o delle osservazioni degli Enti regionali, con la loro approvazione in Consiglio comunale.

La presente Relazione restituisce quindi, da una parte i contenuti paesaggistici del PIT-PPR che vanno a vincolare il territorio del Comune di Montalcino e dall'altra individua gli obiettivi del Piano strutturale e del Piano operativo (confrontati sinteticamente verso quelli del PIT-PPR) e le aree di trasformazioni che sono sottoposte a vincolo paesaggistico.

CONTENUTI DEL PIT-PPR

Le norme del Piano Paesaggistico

Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano paesaggistico (di seguito PIT PPR) approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, n.37, contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso. In particolare:

- a) gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;
- b) gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;
- c) gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;

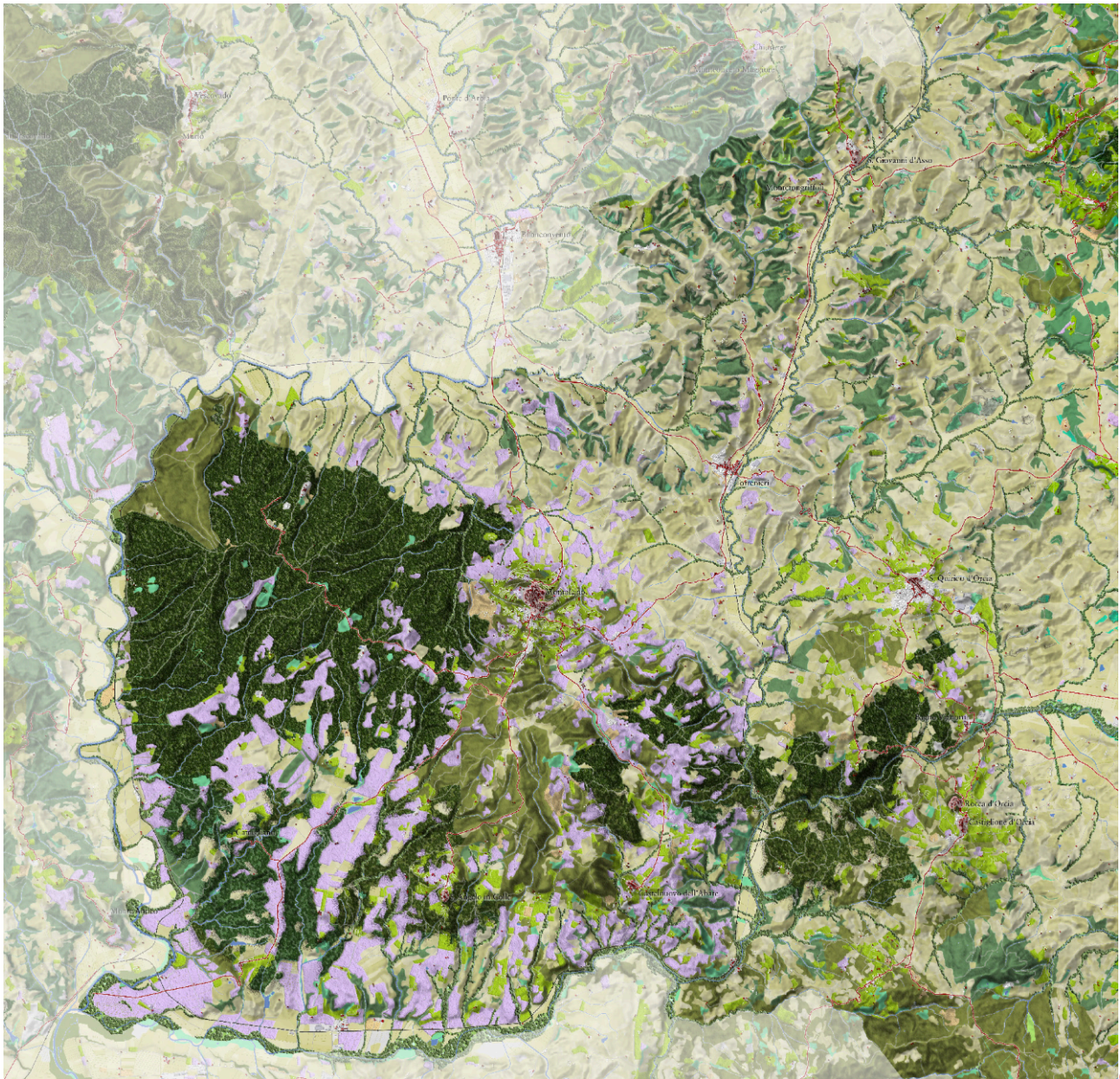
d) gli orientamenti contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

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

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

g) le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente; h) le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di

cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.



Caratteri

del paesaggio

Nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della L.R. 65/2014, tra cui il piano territoriale di coordinamento provinciale, gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, fanno riferimento agli indirizzi per le politiche, applicano le direttive e rispettano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT PPR, ai sensi dell'art.145 del Codice dei Beni culturali e paesaggistici, di cui al D.Lgs. 42/2004 (di seguito Codice).

Patrimonio territoriale e invarianti

Lo Statuto del territorio del PIT PPR, di cui all'art.6 della LR 65/2014, riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il patrimonio territoriale, di cui all'articolo 3 della L.R. 65/2014, è bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Dette invarianti strutturali sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

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

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

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

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

Sistemi morfogenetici

Invarianti strutturali
I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento del PITPPR denominato "Abachi delle invarianti", attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

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

Nella definizione delle invarianti strutturali del patrimonio territoriale provinciale, il PS assume le invarianti strutturali del PIT-PPR, la descrizione degli aspetti strutturali, dei valori e delle criticità, l'indicazione degli obiettivi e le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR.

Invarianti: Definizioni e obiettivi

Invariante I "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale riguarda l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle

sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario; e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Invariante III "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi tra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;

f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Invariante IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

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

a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;

b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

Ambiti di paesaggio



Il PIT-PPR riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi Ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

Gli Ambiti sono 20 ed il territorio del Comune di Montalcino risulta interamente inserita nell'Ambito n.17. "Val d'Orcia e Val d'Asso", ciascuna scheda d'ambito riporta i relativi obiettivi di qualità e direttive che costituiscono parte integrante della disciplina del PIT PPR.

Si riportano di seguito gli indirizzi per le politiche e gli Obiettivi di qualità e direttive del PIT-PPR per l'Ambito n.17. "Val d'Orcia e Val d'Asso":

In tutto il territorio dell'ambito

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

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

7. nelle aree di pertinenza fluviale:
 - evitare trasformazioni che alterino la relazione funzionale e paesaggistica con il corso d'acqua e migliorare i livelli di sostenibilità nella gestione delle colture specializzate favorendo interventi di mitigazione degli effetti negativi migliorare i livelli di sostenibilità dei siti estrattivi esistenti al fine di

limitare l'alterazione degli assetti morfologici ed ecosistemici e favorire la predisposizione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree estrattive dismesse;

◦ prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali, anche attuando interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale là dove interrotta e migliorandone la gestione a fini idraulici. Tale indirizzo risulta prioritario per i terrazzi ghiaiosi del fiume Orcia (compresi nel SIR Crete dell'Orcia e del Formone e individuati come area critica per la funzionalità della rete individuata nella Carta della rete ecologica), in corrispondenza dei quali è opportuno individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua.

8. contenere ulteriori diffusi residenziali e produttivi lungo la via Cassia e riqualificare le aree produttive già esistenti come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

9. evitare la frammentazione del mosaico agricolo a opera di infrastrutture di carattere lineare o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la continuità;

10. per i seminativi a maglia semplificata favorire, anche attraverso adeguati sostegni economici, la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica mantenendo o ripristinando, ove possibile, gli elementi vegetazionali non colturali presenti posti a corredo di confini dei campi, viabilità minore, sistemazioni idraulico-agrarie di piano. Nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, privilegiare soluzioni che assicurino la funzionalità idraulica dei coltivi e il conseguente equilibrio idrogeologico della rete scolante.

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

11. al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza, rappresentato dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale e dei loro intorni paesaggistici, è opportuno: ◦ limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi;

◦ promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano nuclei come Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e ne sottolineano la presenza nel paesaggio.

12. promuovere il mantenimento delle colture tradizionali anche per la loro funzione protettiva sotto l'aspetto idrologico erosivo, anche recuperando e ripristinando a fini produttivi ambienti agrari e pastorali di interesse storico;

13. nel caso di ristrutturazioni agricole e fondiarie privilegiare soluzioni che:

◦ preservino l'infrastruttura rurale storica (data dalla viabilità minore e dal relativo corredo vegetazionale) in termini di integrità e continuità;

◦ garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

◦ prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate) in grado di migliorare la qualità paesistica e i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale.

14. per i paesaggi delle Crete caratterizzati dalla prevalenza di seminativi e pascoli favorire:
- la conservazione delle colture a seminativo al fine di non alterare in maniera significativa i tratti identitari del paesaggio delle Crete;
 - il mantenimento, ove possibile, di siepi, alberature, formazioni boschive e di vegetazione riparia che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;
 - il mantenimento delle caratteristiche emergenze geomorfologiche e naturalistiche costituite dai calanchi, dalle crete e dalle biancane, rispetto alle quali non sono ritenute compatibili attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o trasformazione in altra destinazione.
15. nell'alta Val d'Orcia e nella Valle del Formone, anche al fine di contrastare la tendenza all'abbandono e la rinaturalizzazione degli ambienti rurali:
- sviluppare politiche che favoriscano il riutilizzo del patrimonio abitativo, l'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto;
 - individuare azioni atte a favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali e delle economie turistiche e produttive ad esse connesse;
 - promuovere azioni che valorizzino la struttura agraria a campi chiusi quale elemento identitario dell'ambito. ◦ favorire il mantenimento delle formazioni boschive storiche.
16. per i sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti e a litologie alternate (vedi cartografia dei sistemi morfogenetici) nelle aree coltivate, privilegiare, ove possibile anche attraverso adeguati sostegni economici, pratiche conservative dei suoli, quali l'interruzione delle pendenze più lunghe, la predisposizione di sistemazioni di versante, la massima copertura del suolo negli avvicendamenti, il mantenimento di appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.
17. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

* * *



Montalcino

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 nei processi di trasformazione che interessano le aree della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso;

Obiettivo 2 Tutelare la struttura paesistica delle colline di Montalcino, caratterizzata da un sistema insediativo denso organizzato in forma radiale e dalla diffusione delle colture arboree, e favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate

Direttive correlate

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

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

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

2.3 negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

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

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

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

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

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

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

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

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

Obiettivo 4

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

Direttive correlate

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

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

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

Obiettivo 5

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

Direttive correlate

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

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

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

Obiettivo 6

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

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

6.1 riqualificare e mettere a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, i tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio, con particolare riferimento al fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena (comprese le sue deviazioni di crinale);

6.2 tutelare e valorizzare il patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale connessi alla Via Francigena;

6.3 riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

6.4 assicurare che il recupero degli insediamenti industriali/artigianali e dei complessi zootecnici dismessi non alteri il contesto di elevato valore paesaggistico

Orientamenti

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

Beni paesaggistici

Sono sottoposti alla disciplina del PIT - PPR per i beni paesaggistici:

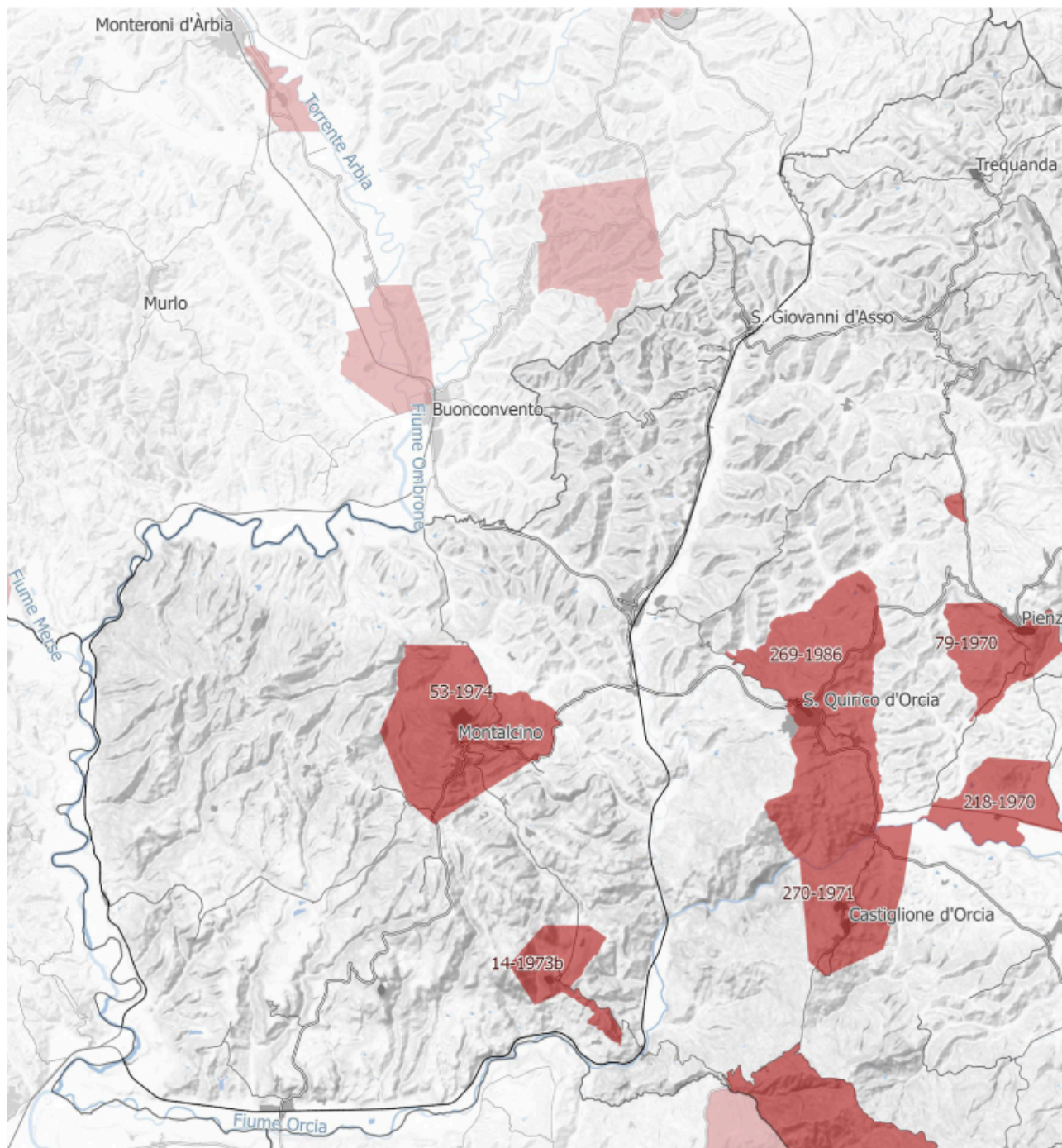
a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a): (immobili oggetto di procedura di dichiarazione di Immobile di notevole interesse pubblico), e dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004):

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

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

- i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;



Vincoli ai

sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004

- i ghiacciai e i circhi glaciali;

- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- i vulcani;
- le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

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

I beni descritti sono disciplinati dall'Elaborato di Piano 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice che fissa gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare costituenti parte integrante della disciplina del PIT - PPR.

Disciplina degli ulteriori contesti

Il PIT -PPR individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco.

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore, i piani di gestione e gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco gli obiettivi di cui all'art.15 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Sono immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del Codice:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

- Il Piano Paesaggistico, in attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera b), comprende la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, ai termini dell'art. 138, comma 1. Tali elaborazioni sono contenute in apposite schede di vincolo.

Progetto fruizione lenta del paesaggio regionale

L'allegato 3 al PIT - PPR descrive il progetto della rete di fruizione lenta del paesaggio regionale.

Il sistema della mobilità dolce è riconosciuto come strumento di percorrenza privilegiato sia perché per sua natura non impatta sul territorio attraversato, sia perché la ridotta velocità di attraversamento consente una percezione del paesaggio che ne valorizza le componenti più minute, le diversità e identità che sfuggono ad uno sguardo più veloce o distante. Il progetto, in coerenza con gli altri elaborati del Piano paesaggistico regionale persegue finalità sia di salvaguardia e valorizzazione dei valori patrimoniali dei paesaggi regionali, sia di sostegno alla costruzione di nuove visioni e interpretazioni da parte delle popolazioni locali e più in generale di tutti i fruitori. In questo senso i principali obiettivi perseguiti sono:

- favorire la riconoscibilità dei paesaggi regionali spesso frammentati attraverso la connessione delle componenti di valore storico e ambientale ricostruendone delle visioni organiche indispensabili per la salvaguardia e valorizzazione delle invarianti paesaggistiche;
- favorire l'accesso diffuso a tutti i paesaggi regionali in modo da garantirne il diritto al godimento e permetterne una loro continua risemantizzazione da parte dei fruitori, per superare le visioni e descrizioni standardizzate che spesso imprigionano interi territori.

Il quadro regionale si sviluppa attraverso la definizione di progetti pilota individuati in aree particolarmente significative per le potenzialità di innescare dinamiche di sviluppo locale e valorizzazione delle risorse paesaggistiche per contrastare da un lato fenomeni di marginalizzazione e abbandono nelle aree più interne, dall'altro per decomprimere la pressione insediativa soprattutto nelle aree a forte presenza turistica.

Progetto della rete di fruizione dei paesaggi toscani

Il progetto deriva dalla integrazione della rete con i luoghi attraversati, individuando i percorsi come elemento costitutivo dei paesaggi e mettendone in evidenza i caratteri specifici e le funzionalità connettive. Punto di partenza della rete è il riconoscimento delle componenti specifiche di ogni infrastruttura (ferroviaria, sentieri, canali navigabili etc..) che sostanziano i corridoi paesistici, evidenziando i tratti già esistenti, quelli già progettati ma non ancora realizzati e quelli nuovi definiti dal piano. I nodi di interscambio, individuati principalmente presso le stazioni ferroviarie, sono gerarchizzati a seconda dell'importanza del loro ruolo all'interno della rete regionale. Le componenti che concorrono a costituire la rete sono:

1. La rete ferroviaria

2. I percorsi pedociclabili
3. Le strade lente
4. Le ippovie
5. I percorsi trekking
6. Le vie d'acqua
7. I nodi di interscambio

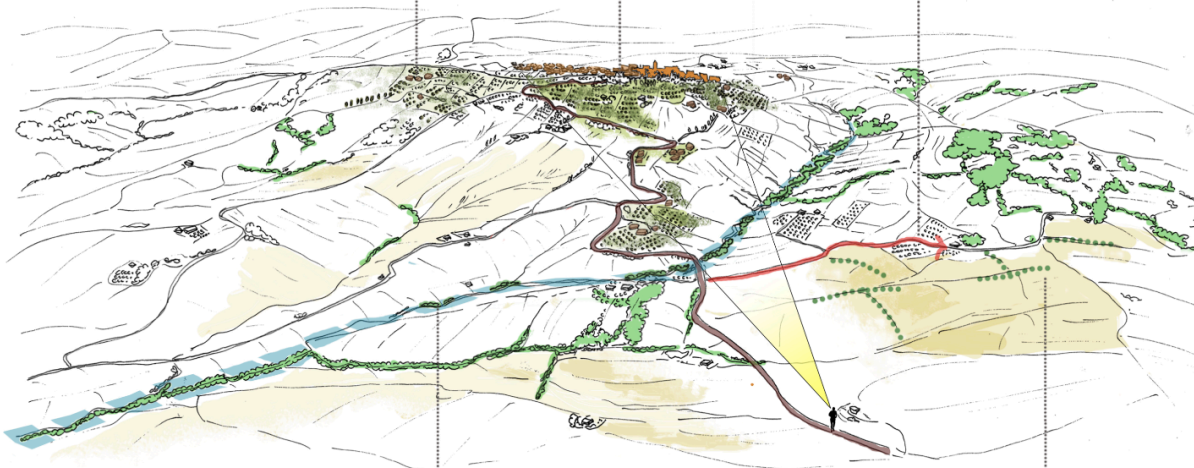
CONFORMAZIONE AL PIT - PPR

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

Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle ai soli interventi che possano qualificare i margini di recente urbanizzazione, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento

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

Riqualificare e mettere a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, i tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio



Mantenere o introdurre elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico) con particolare riferimento alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi del fiume Orcia

Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi e biancane, per il valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito

Disciplina

d'uso

Il Codice stabilisce che le previsioni dei piani paesaggistici non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Inoltre per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette.

Ai sensi dell'art. 145 comma 4 del Codice: "I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo."

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

In questo contesto normativo, si inserisce la procedura di conformazione e adeguamento al PIT - PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e le loro relative varianti. Tale procedura prevede che la Regione convochi una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni dettate dalla LR 65/2014 e dall'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), (artt. 11 e 15 della Legge 241 /1990)", del dicembre 2016.

L'art. 4 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR specifica che nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della L.R. 65/2014, gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, fanno riferimento agli indirizzi per le politiche, applicano le direttive e rispettano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria.

La stessa Disciplina all'art. 20 comma 1 insieme all' Accordo tra MIBACT e Regione, specificano che uno strumento di pianificazione territoriale o urbanistica risulta conforme al PIT - PPR se:

- ne persegue gli obiettivi;
- applica gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- rispetta prescrizioni e prescrizioni d'uso.

La procedura di conformazione al PIT - PPR

La procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio è indicata nell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR e specificata nell' "Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), (artt. 11 e 15 della Legge 241 /1990)", per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione.

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

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

Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:

- a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;
- b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).

Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.

CONTENUTI DEL PS E DEL PO IN RELAZIONE AL PIANO PAESAGGISTICO

Quadro di coerenza con il PIT PPR

La redazione del nuovo PS e del PO del Comune di Montalcino, come previsto dalla L.R. 65/2014 recepisce i contenuti del piano paesaggistico, i principi generali, le strategie e gli orientamenti per salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio integrando tale pianificazione nelle politiche di governo del territorio, in quelle di carattere culturale, agricolo, sociale ed economico. Ai sensi dell'art. 20 della disciplina del PIT - PPR, infatti, il piano dovrà risultare conforme alla disciplina statutaria del PIT - PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

La strutturazione del patrimonio territoriale proposta dal PIT-PPR ha consentito un approfondimento tale nell'individuazione dei caratteri fondanti, dei principi generativi e delle regole di riproducibilità delle risorse ambientali e territoriali collegate che risulta adeguato per la corretta comprensione del sistema conoscitivo e delle relazioni ecosistemiche anche a livello provinciale, pertanto nella costruzione delle tavole, i relativi strati cartografici sono riferiti al PIT - PPR. Il PS prende a riferimento a quanto individuato dal PIT-PPR riprendendo ed integrando i contenuti cartografici nelle seguenti tavole:

- ST_G1 - INVARIANTE I - Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici (Serie cartografica di 6 tavole in scala 1:10.000);
- ST_AGR1 - INVARIANTE II - Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica (Serie cartografica di 6 tavole in scala 1:10.000);
- ST_AGR2- INVARIANTE IV - Morfotipi della struttura rurale (1 tavola in scala 1:30.000);
- ST_U1 - BENI PAESAGGISTICI (Serie cartografica di 6 tavole in scala 1:10.000);
- ST_U2 - Elementi di matrice storica e altre tutele paesaggistiche (Serie cartografica di 6 tavole in scala 1:10.000);
- ST_U3 - INVARIANTE III - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (Serie cartografica di 6 tavole in scala 1:10.000).

Obiettivi generali

Il PS e il PO recepiscono i contenuti del piano paesaggistico regionale; il PS è composto da un quadro conoscitivo del patrimonio territoriale di cui all'articolo 3, comma 2, della L.R. 65/2014, , di cui all'art. 6 della L.R. 65/2014 e della Strategia dello sviluppo del territorio, di cui all'art.90, comma 6, della L.R. 65/2014.

La Disciplina del PS individua obiettivi generali, obiettivi statuari di tutela delle risorse ambientali, e obiettivi strategici, di sviluppo e trasformazione del territorio.

Obiettivi del PS

Il Piano Strutturale del Comune di Montalcino, in coerenza con le disposizioni sovraordinate, con la Strategia dello sviluppo del PIT-PPR ed in particolare con le discipline della scheda d'ambito n.17- Val d'Asso e Val d'Orcia, con gli obiettivi del PTC della Provincia di Siena e con lo Statuto del Territorio, persegue i seguenti obiettivi generali:

- l'aumento della sicurezza idro-geomorfologica del territorio, in considerazione delle specificità degli assetti ambientali e produttivi locali, anche attraverso la gestione sostenibile degli agroecosistemi, degli ambienti fluviali e dei boschi;
- la salvaguardia della risorsa idrica in quanto bene cruciale per le dinamiche ambientali, le produzioni agricole tipiche e i processi legati all'abitare, garantendo un uso responsabile e promuovendo azioni per il risparmio e il mantenimento della qualità e della quantità della risorsa idrica;
- la conservazione dell'ambiente naturale e della biodiversità, salvaguardando e ripristinando i servizi ecosistemici garantiti dal suolo e dai sistemi naturali, al fine di migliorare la salute ed il benessere degli abitanti e rendere meno vulnerabili e più resilienti il territorio e gli insediamenti;
- la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica, attraverso la protezione delle emergenze storico-culturali, salvaguardando l'immagine del paesaggio della Val d'Asso e della Val d'Orcia, quest'ultimo riconosciuto Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco;
- il rafforzamento della struttura insediativa e la qualificazione del sistema policentrico dei nuclei e dei centri urbani, per il miglioramento della qualità dell'abitare, con il raggiungimento di una equilibrata distribuzione dei servizi che garantisca agli abitanti una elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali;
- l'arricchimento e la diversificazione dell'economia locale attraverso lo sviluppo delle attività artigianali, tradizionali o innovative, coerenti con le competenze e i bisogni di un territorio di elevato pregio, in adeguate aree dedicate, attrezzate sotto il profilo funzionale e ambientale e con un elevato livello di accessibilità;
- la valorizzazione dell'agricoltura vista in una prospettiva multifunzionale, quale settore di traino dell'economia locale, capace di contemperare qualità del paesaggio e degli agro-ecosistemi, attrattività e gestione sostenibile del territorio rurale;
- la sostenibilità delle trasformazioni del territorio rurale e la conservazione della fertilità del suolo anche attraverso il contrasto all'erosione e la preservazione del suolo per la salvaguardia ed il rafforzamento delle produzioni tipiche e della capacità di adattamento del territorio alle sfide climatiche e ambientali;
- lo sviluppo di un sistema di ospitalità compatibile, fondato sulla valorizzazione delle peculiarità culturali, ambientali e delle produzioni locali, tutelando il sistema di risorse che lo rendono possibile e facendo in

modo che rappresenti una risorsa integrata al rafforzamento di tutti i settori dell'economia locale, con importanti ricadute sulla cura del territorio e della stessa qualità dell'abitare;

- lo sviluppo di sistemi integrati di trasporto pubblico, da coordinare con l'area vasta (il Parco e il Sito UNESCO), che coniughi le esigenze degli abitanti con la domanda dei turisti, favorendo forme di partenariato pubblico-privato e modalità di car sharing, car pooling e servizi a chiamata, supportando anche la digitalizzazione del territorio.

Obiettivi del PO

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, 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.

Il patrimonio edilizio esistente

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.

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.

- 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 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.

Il territorio rurale

Il territorio rurale 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.

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 Montelifrè. 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.

Le trasformazioni

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.

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.

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. All'interno del centro storico il PO prevede anche 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.

UTOE 2 – Torrenieri

La previsione più importante a Torrenieri è quella per il recupero dell'area Ex Sils, orientata principalmente alle funzioni produttive, a cui si aggiungono quelle commerciali (una media superficie di vendita di 600 mq e per attività di somministrazione alimenti e bevande, per complessivi 1.600 mq di SE) e direzionali, il tutto per complessivi 15.000 mq di SE. Si prevede anche il completamento di un'area parzialmente interclusa a nord ovest del centro abitato per la realizzazione di funzioni direzionali e residenza. Entrambi i progetti hanno 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. Una ulteriore trasformazione è quella per la realizzazione di un edificio a servizio delle attività produttive dell'azienda agricola di Badia Ardenga.

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.

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.

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.

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.

Sinteticamente si riportano sotto le discipline delle schede all'interno dell'Allegato 1 alle NTA per quel che riguarda le singole trasformazioni che ricadono all'interno di aree vincolate. Il testo riporta la parte che inquadra l'intervento, individua i vincoli presenti e prescrive disposizioni specifiche per la loro realizzazione.

AC1.01, Nuova area artigianale in località S. Lazzaro a Montalcino

Descrizione

L'intervento si sviluppa su due distinti comparti, per una superficie totale edificabile pari a 2.250 mq di SE. Il primo comparto (750+750 mq di SE), adiacente al frantoio esistente, è destinato ad edifici artigianali legati alle filiere produttive locali, anche agricole, comunque non aziendali, mentre il secondo (750 mq di SE), lungo la SP 14, è composto da un unico edificio da frazionare per attività artigianali, anche di servizio alla casa e alla residenza.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

Si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, visto il contesto privo di urbanizzazioni, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali

dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico.

I nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna e dalla SP 14; si dovranno adottare forme compatte e la disposizione dei volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte retrostante invece che sui fianchi o in facciata; è fatto obbligo di coperture fotovoltaiche o, in alternativa, di tetti verdi.

Nell'area a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandola anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno della Val d'Orcia; non dovranno essere interessati dalla trasformazione gli ambiti boscati salvo la realizzazione della viabilità tra i due comparti.

Dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per lo stesso fabbisogno idrico dell'area produttiva.

AN1.01, Servizi alla residenza in via Ferretti a Castelnuovo dell'Abate

Descrizione dell'intervento

L'intervento completa i servizi per un'area residenziale di impianto recente, in via Ferretti, nel margine sud del centro abitato, in un'area oggi incolta. L'intervento è infatti legato a quello residenziale già completato nell'area adiacente a monte, e prevede una piscina ad uso condominiale coi i relativi servizi (spogliatoi, bagni, ecc.), da prevedere in un piccolo volume ad un solo piano di 200 mq di SE. L'occasione è anche quella di qualificare meglio lo spazio scoperto, con adeguate sistemazione a verde che segnino il passaggio tra la città e la campagna coltivata.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

Il piccolo edificio dei servizi dovrà riferirsi all'area residenziale di impianto recente, in via Ferretti, sviluppando un volume semplice con materiali adeguati, anche proponendo un linguaggio contemporaneo, utilizzando tecniche e materiali anche innovativi ma che comunque sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.

La vasca della piscina ad uso privato dovrà avere una superficie massima di 90 mq e una profondità non superiore a 1,80 ml.; materiali e colori dovranno cercare la massima integrazione con il contesto e si dovranno ridurre al minimo le superfici pavimentate; eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.;

in considerazione della particolare posizione, negli spazi a verde, l'intervento dovrà utilizzare specie tipiche e tradizionali evitando al contempo l'utilizzo di sistemazioni particolarmente idroesigenti – quali ad esempio il “prato all'inglese” – cercando una coerente alla campagna circostante; particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili.

gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di mantenere il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

AN1.02, Ampliamento della struttura turistico-ricettiva del Castello de La Velona

Descrizione dell'intervento

L'intervento è volto al potenziamento della struttura ricettiva esistente nel Castello della Velona, ampliandone la capacità ricettiva attraverso la realizzazione di nuovi edifici separati dall'edificio principale. In particolare, lungo la strada che conduce al Castello, in prossimità dell'ingresso posto sulla via provinciale della Badia di Sant'Antimo, si prevede la realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica da destinare a servizi (reception), mentre più prossimo al Castello si prevede la realizzazione di un edificio da destinare alle nuove camere per gli ospiti, con al di sotto, interrato, un nuovo grande parcheggio a servizio della struttura.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale

Vincolo idrogeologico

Disposizioni specifiche

Gli edifici lungo la strada che conduce al Castello si dovranno mantenere quanto più possibile bassi, per non interferire con le vedute dalla stessa, ponendosi al di sotto del piano stradale; i nuovi edifici potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, con volumi semplici e materiali adeguati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, utilizzando tecniche e materiali anche innovativi ma che comunque sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità; dovrà in ogni caso essere garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il Castello e con il contesto circostante;

particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni; nelle aree scoperte da destinare a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandola anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre non è in ogni caso consentito l'uso dell'asfalto;

gli interventi per le sistemazioni esterne dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

l'area è interessata in parte di classe 2 di sensibilità degli acquiferi (vincolo medio) pertanto dovrà essere recepito quanto indicato nella disciplina del PTCP di Siena dovrà essere recepito quanto previsto agli artt. 10.1.2 e 10.1.2.

AN1.03, Area di parcheggio in via del Renaio a Montalcino

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio del vicino cimitero. Il parcheggio, che si sviluppa in un'area privata e tale rimarrà, dovrà avere un uso pubblico e potrà essere attrezzato con colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici.

UTOE: 1 – Montalcino

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni; per il parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandolo anche di adeguate alberature, come prescritte dalle Norme del piano, con riferimento ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di mantenere il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

AN1.04 – Nuova edificazione residenziale in via del Renaio a Montalcino

Descrizione dell'intervento

L'area interessata è collocata a valle della strada del Poggiolo e si presenta in declivio verso nord.

A partire dall'anno 2005 l'area è stata interessata dall'edificazione di edifici residenziali. L'intervento si propone il completamento della lottizzazione e la chiusura del margine con il territorio rurale.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale

Vincolo cimiteriale

Disposizioni specifiche

I nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima sobrietà, con volumetrie semplici e compatte, impiegando materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile; al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER;

dovrà essere realizzata una siepe a contatto con il territorio rurale costituita da piante già formate di spessore adeguato al fine di mitigare gli impatti paesaggistici verso il territorio rurale;

dovranno essere predisposti filari di alberi già formati lungo la viabilità di progetto e lungo l'area di nuova edificazione al fine di ridurre gli impatti e inserire la nuova edificazione all'interno di un contesto paesaggistico di grande rilievo;

il verde dovrà assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione dell'intervento, per il quale si dovranno utilizzare specie tipiche o tradizionali proprie del contesto;

per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

AN2.01 – Nuova edificazione residenziale e direzionale a Torrenieri

L'intervento si propone di costituire il margine del territorio urbanizzato, in continuità con una lottizzazione recente da completare, prevedendo una nuova edificazione su due lotti distinti, di cui uno a destinazione residenziale e l'altro a destinazione direzionale e servizi. La distribuzione avverrà attraverso una nuova strada che si stacca dalla SP 14 e che sarà servizio dell'intervento, che potrà essere distinto in due Unità Minime di Intervento (UMI), pur sulla base di un progetto unitari

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

I nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima sobrietà, con volumetrie semplici e compatte, impiegando materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile; al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER;

il verde dovrà assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione dell'intervento, per il quale si dovranno utilizzare specie tipiche o tradizionali proprie del contesto,

per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

AN3.01 – Completamento residenziale a Sant'Angelo Scalo

Descrizione

L'intervento completa una previsione lungo la via Martiri di Rigosecco e prevede la realizzazione di due palazzine residenziali che andranno a costituire il margine ovest della frazione. Al fine di integrare le dotazioni pubbliche della frazione l'intervento prevede altresì la cessione di un'area a verde pubblico e di un edificio da destinare ad attrezzature pubbliche (a circolo ricreativo e culturale) per la parte che non è già di proprietà del Comune o dell'Ente rivendicabile giuridicamente, anche in ragione del decorso del tempo.

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

I nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima sobrietà, con volumetrie semplici e compatte, impiegando materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile; al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER;

il verde dovrà assumere un ruolo rilevante nella caratterizzazione dell'intervento, per il quale si dovranno utilizzare specie tipiche o tradizionali proprie del contesto,

per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

AN3.02, Completamento artigianale a Sant'Angelo Scalo Via Maremma,

L'intervento completa la piccola area artigianale posta nel settore ovest della frazione, e si sviluppa su di un lotto libero da sempre pianificato per questo scopo.

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

L'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti e si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico.

AR1.01, Recupero residenziale in via Donnoli a Montalcino

Descrizione

L'intervento di recupero si inserisce nel tessuto storico di Montalcino, lungo via Donnoli, in un'area ora occupata da due edifici strumentali relativamente recenti e prevede al suo posto la realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

la nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche, elementi e tipologie tradizionali (sono da privilegiare i materiali storici del centro di Montalcino, quali il cotto, il legno, il laterizio, la pietra...);

il nuovo edificio dovrà essere improntato alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, e materiali e tecniche propri dell'edilizia del centro storico di Montalcino;

per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo;

l'area lungo via Donnoli non dovrà essere utilizzata per la sosta delle auto o dei motocicli; le aree per la sosta dovranno essere ricavate all'interno dell'area individuata come VR sul retro dell'edificio;

al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni appropriate all'uso delle FER;

gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di mantenere il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

AR1.02, Nuove aperture e terrazza nel Loggiato di Piazza del Popolo – Ex Poste a Montalcino

Descrizione

L'intervento prevede la demolizione dell'ultimo piano costituito da una superfetazione incongrua per la formazione di una terrazza panoramica in continuità con la loggia (pubblica) e il ripristino di due ampie aperture sulla parete di fondo del Loggiato di Piazza del Popolo, che permettevano prima del loro tamponamento di godere di una ampia vista verso la Val d'Orcia.

La parte sottostante potrà essere recuperata con interventi di ristrutturazione di tipo conservativo, come da legge regionale e destinata ad attività direzionali e di servizio e/o commerciali.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale

Convenzionamento

Non previsto

Disposizioni specifiche

È interesse dell'Amministrazione trasformare parte del piano d'ingresso delle ex Poste in una terrazza aperta, mediante la demolizione di una parte di questo piano dell'edificio individuato come di valore nullo, eliminando le pareti e la copertura;

il progetto prevede inoltre il ripristino dei finestrini interni sulla parete est del Loggiato nel tempo tamponate e chiuderle con un vetro fisso

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica da sottoporre a esproprio: Foglio 84, Particella 709.

AR1.03, Restauro del Palazzo Vescovile

Descrizione

Il complesso immobiliare, sito all'incrocio tra via Spagni e via Cialdini, si trova nei pressi della Pieve del San Salvatore. L'edificio è attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono, dopo aver ospitato la residenza vescovile fino al 1967 e, per un limitato periodo di tempo, la casa parrocchiale negli anni '80.

Vincoli e tutele

Bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

L'edificio prevede il recupero dell'edificio esistente;

L'edificio è tutelato ai sensi della parte II del Codice pertanto il progetto di restauro dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza.

AR2.01, Nuovo edificio artigianale per Abbadia Ardenga a Torrenieri

Descrizione

L'intervento di recupero prevede un nuovo edificio al posto di una grande tettoia, da porre a servizio delle attività della società agricola di Abbadia Ardenga

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale

Disposizioni specifiche

l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

i nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto;

l'adozione per i nuovi volumi di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti costituenti e quelli esistenti;

per la mitigazione degli impatti dovranno essere preferite l'uso di coperture verdi e l'impiego di pavimentazioni permeabili;

dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;

nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandole anche di adeguate alberature, come prescritte dalle discipline del piano;

l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;

gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di mantenere il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

OP1.01

Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico del capoluogo e dell'Ospedale di Montalcino.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale.

OP1.02

Aree per la realizzazione di un'area a verde pubblico e parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale.

OP1.03

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino.

UTOE: 1 – Montalcino Dimensionamento Superficie: 2.150 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Foglio 85, Partt. 400, 401, 402, 403, 123, 145, 207

Riferimenti catastali delle aree soggette a procedura di esproprio: Foglio 85, Partt. 400, 401, 402, 403, 123, 145, 207

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale.

OP1.04

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico per cicli e motocicli a servizio del centro storico di Montalcino.

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale.

OP1.05

Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico del capoluogo.

UTOE: 1 – Montalcino Dimensionamento Superficie: 1.700 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Foglio 84, Partt. 694, 736

Riferimenti catastali delle aree soggette a procedura di esproprio: Foglio 84, Partt. 694, 736

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale.

Verifica di coerenza esterna: gli Obiettivi del PS e del PO le strategie del PIT/PPR

Coerenza esterna del Piano

Il Piano Strutturale, in tutte le sue parti, deve essere coerente, nel caso del PIT-PPR deve essere conforme, agli strumenti sovraordinati. Nel caso specifico il PIT-PPR (sia nelle parti della disciplina che nei contenuti della Scheda d'Ambito 17) e il PTCP di Siena.

Di seguito si riportano delle prime ricognizioni della coerenza esterna rispetto ai contenuti delle

Prima ricognizione di conformità tra il livello regionale e comunale	
Disciplina PIT-PPR	Norme PS
Obiettivi per le 4 invarianti	Capo I-IV Titolo II, Parte II
Disciplina dei beni paesaggistici	Art. 42-46 e 48-51, Titolo III, Parte II
Disciplina degli ulteriori contesti	Art. 47 Titolo III, Parte II
Disciplina Scheda d'Ambito 17	Norme PS
Obiettivo 1: Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche	Art. 2 Titolo I, Parte I Capo IV Titolo II, Parte II Art. 59, Titolo IV, Parte III
Obiettivo 2: Tutelare la struttura paesistica delle colline di Montalcino, caratterizzata da un sistema insediativo denso organizzato in forma radiale e dalla diffusione delle colture arboree, e favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate	Capo IV Titolo II, Parte II Art. 59, Titolo IV, Parte III Art. 61, Titolo IV, Parte III
Obiettivo 3: Favorire il mantenimento degli ambienti agropastorali e delle matrici forestali dell'alta Val d'Orcia e della Valle del Formone, che costituiscono eccellenza naturalistica e paesaggistica	Capo IV Titolo II, Parte II
Obiettivo 4: Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi	Art. 59, Titolo IV, Parte III
Obiettivo 5: Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (umi Orcia e Ombrone, torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale	Art. 8 Capo I-IV Titolo II, Parte II Art. 50 Titolo III, Parte II
Obiettivo 6: Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali	Art. 2 Titolo I, Parte I Art. 47 Titolo III, Parte II

Norme del PS. Per una definizione più accurata si rimanda al Documento di Conformazione, tra le relazioni allegate al Piano, e al Rapporto Ambientale della VAS.

Prima ricognizione di coerenza tra il livello provinciale e comunale	
Sistemi PTCP	Norme PS
Sistema funzionale sostenibilità ambientale (target le risorse naturali, acqua, aria, biodiversità e suolo nonché l'energia e la gestione dei rifiuti)	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III Capo II, Titolo II, Parte II
Sistema policentrismo insediativo (tra cui anche il sistema insediativo agrario storicamente consolidato)	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III Capo III, Titolo II, Parte II
Sistema capacità produttiva del territorio (in cui sono comprese le attività agricole)	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III Capo IV, Titolo II, Parte II
Sistema paesaggio con: Aree e beni soggetti a regime di tutela ai sensi di leggi ed atti nazionali e del PIT PPR o Beni storico architettonici e patrimonio culturale individuato dal PTCP; Emergenze paesaggistiche individuate dal PTCP; Sistema insediativo storicamente consolidato; Tessitura agraria; Tracciati di interesse paesistico; Varchi e visuali principali; Strade bianche e viabilità minore quale elemento del paesaggio agrario storicamente consolidato	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III Capo I-IV, Titolo II, Parte II
Invarianti (risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo)	Norme PS
Beni paesaggistici, architettonici ed archeologici formalmente riconosciuti	Titolo III, Parte II
Viabilità storica tra cui la via Francigena	Art 24, 33, Capo III, Titolo II, Parte II
Emergenze del paesaggio	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III
Aree dedicate alla tutela e all'integrità fisica del territorio	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III
Corridoi ecologici	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III Capo II, Titolo II, Parte II
Corridoi infrastrutturali	Art.63, Titolo V, Parte III
Invarianti prestazionali del PTCP	Norme PS
Visuali panoramiche, centri abitati ed emergenze orografiche	Art. 24, 26, 28, 30 Capo III, Titolo II, Parte II Art. 51, Titolo III, Parte III

Rapporti ordinati significativi tra morfologia, visuali privilegiate, edifici o complessi del territorio rurale	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III
Permanenza delle dotazioni naturalistiche quali infrastrutture ecologiche	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, Titolo V, Parte III
Rango di città svolto dal sistema urbano etc	Art. 2, Titolo I, Parte I Art. 59, 61, 62, 63 Titolo V, Parte III

Nella tabella sottostante viene riportato il confronto tra gli obiettivi strategici del PIT - PPR e gli obiettivi generali e statutari del PS-PO.

	coerenza diretta: gli obiettivi del PS-PO presentano elementi di integrazione, compatibilità con la disciplina del piano/programma preso in considerazione
	non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi del PS-PO ed il piano/programma preso in considerazione
	Incoerenza: gli obiettivi del PS-PO sono incompatibili con la disciplina del piano/programma preso in considerazione.

OBIETTIVI STRATEGICI PIT PPR (relazione generale del PIT - PPR)	OBIETTIVI DEL PS				
	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	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, etc.)	privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico, architettonico e documentale	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	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
1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata" ("la Toscana è rimasta più che romana etrusca" S.Muratori, Civiltà e territorio 1967, 528-531); evitando il					

rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.					
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.					
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.					
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.					
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.					
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.					
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-					

pastorali che vi insistono.					
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).					
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.					
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.					

Patrimonio territoriale

Il patrimonio territoriale provinciale è composto dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

In particolar modo, ai sensi dell'art.3 comma 2 e 4 della L.R. 65/2014, il patrimonio territoriale provinciale è costituito da:

1. la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
2. la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
3. la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
4. la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
5. il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

6. il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

Invarianti strutturali

In conformità con il PIT - PPR, il PS assume le seguenti invarianti strutturali:

- a. Invariante I: I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- b. Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- c. Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali;
- d. Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Nella definizione delle invarianti strutturali del patrimonio territoriale provinciale, il PS assume la descrizione degli aspetti strutturali, dei valori e delle criticità, l'indicazione degli obiettivi e le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR.

Lo Statuto del PS riconosce nei documenti della cultura l'insieme delle risorse patrimoniali, nelle quali più spiccatamente si fonda il concetto di "identità territoriale" ed affida a questi il ruolo insostituibile di elementi di caratterizzazione e fondamento della memoria collettiva. Tra i documenti della cultura sono compresi i beni paesaggistici, gli immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico ed i siti Unesco individuati e disciplinati dal PIT - PPR.

Il PS riconosce i **beni paesaggistici** individuati dal PIT - PPR attraverso lo Statuto del territorio (Titolo II della Disciplina) e l'elaborato cartografico ST_U1 - BENI PAESAGGISTICI.

Il PS richiama la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato di Piano 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT - PPR ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice, che fissa gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare.

Nel Comune di Montalcino sono presenti tre aree con vincoli relativi a **immobili ed aree di notevole interesse pubblico** di cui all'art. 136 del Codice:

D.M. 23/05/1973 G.U. 14 del 1973b - Zona circostante l'Abbazia di S. Antimo, sita nel territorio del comune di Montalcino - [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché corrisponde ai medioevali insediamenti di Caltelnuovo dall'Abate, del complesso abbaziale di S. Antimo e del fortificato castello della Velona, nonché dei territori circostanti. La località ricca di vegetazione tipica della campagna toscana, con uliveti, vigneti, ecc., si presenta con morfologia varia con zone pianeggianti coltivate, zone collinari boschive, che incorniciano gli antichi insediamenti suddetti unitamente ad una serie di caratteristiche case rurali. Il predetto insieme territoriale si qualifica notevolmente interessante ed assai caratteristico e godibile da vari punti di

vista, in particolari dalla strada che passando per Castelnuovo collega Montalcino alla stazione Monte Amiata;

D.M. 16/01/1974 G.U. 53 del 1974 - Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino - [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il comprensorio della campagna intorno a Montalcino forma insieme all'antico centro abitato un notevole complesso ambientale. Tale complesso è costituito da diversi aspetti caratteristici, aventi alto valore estetico e tradizionale (tipiche vegetazione ed insediamenti rurali) e le bellezze panoramiche che vi insistono rappresentano dei veri e propri quadri ambientali godibili da vari punti di vista circostanti come le strade che adducono all'abitato. Tali bellezze panoramiche sono altrettanto importanti, considerando che anche dall'abitato esistono vari punti di belvedere dai quali si gode lo stupendo spettacolo della campagna circostante

Disciplina degli ulteriori contesti

Il PIT - PPR, individua il Comune di Montalcino all'interno del sito Unesco "Val d'Orcia":

***Val d'Orcia:** The landscape of Val d'Orcia is part of the agricultural hinterland of Siena, redrawn and developed when it was integrated in the territory of the city-state in the 14th and 15th centuries to reflect an idealized model of good governance and to create an aesthetically pleasing picture. The landscape's distinctive aesthetics, flat chalk plains out of which rise almost conical hills with fortified settlements on top, inspired many artists. Their images have come to exemplify the beauty of well-managed Renaissance agricultural landscapes. The inscription covers: an agrarian and pastoral landscape reflecting innovative land-management systems; towns and villages; farmhouses; and the Roman Via Francigena and its associated abbeys, inns, shrines, bridges, etc.*

<https://whc.unesco.org/en/list/1026>

Essa è pertanto sottoposta alla disciplina degli ulteriori contesti (di cui all'art. 15 del PIT - PPR):

L'Area UNESCO è riconosciuta nella tavola ST-U2, Elementi di matrice storica e altre tutele paesaggistiche, e riconosciute e tutelate dalle norme di cui allo Statuto del territorio (Titolo II alla Disciplina di piano).

Per quanto riguarda gli indirizzi, il PS e il PO, in coerenza con il PIT - PPR richiamano quanto previsto all'art. 15 della disciplina del PIT - PPR.

Aree tutelate per legge

Le aree tutelate per legge presenti nel territorio della Provincia, individuate dall'elaborato ST_05 - BENI PAESAGGISTICI, sono le seguenti:

- lettera b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- lettera d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonche' i territori di protezione esterna dei parchi;
- lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo dirimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- lettera m) le zone di interesse archeologico.

Tali aree sono soggette alle direttive e alle prescrizioni di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR.

In attuazione delle direttive previste dall'elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR, il PS, al fine di assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree di cui all'art. 142 del Codice e, compatibilmente con essi, la valorizzazione, promuove l'attività di coordinamento tra gli enti locali del territorio.