

Piano Operativo

Allegato 1 – Aree di trasformazione

marzo 2024

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni – dicembre 2024
e come modificato il Conferenza paesaggistica luglio 2025

Comune di Montalcino

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

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

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

Stefano Campana

Valentina Vettori

Maria Rita Cecchini con Arianna Gagliotta (VAS)

Flavia Giallorenzo, 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

Sommario

AREE COPIANIFICATE.....	7
AC1.01 e AC1.02 Nuova area artigianale in località S. Lazzaro a Montalcino.....	7
AC5.01, Ampliamento area artigianale esistente lungo la SP 14 est a San Giovanni d'Asso.....	11
AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	14
AN1.01, Servizi alla residenza in via Ferretti a Castelnuovo dell'Abate.....	14
AN1.02, Ampliamento della struttura turistico-ricettiva del Castello de La Velona.....	18
AN1.03, Area di parcheggio ad uso pubblico in via del Renaio a Montalcino.....	24
AN1.04, Nuova edificazione residenziale in via del Renaio a Montalcino.....	28
AN1.05, Chiusura veranda esistente in via del Cancellino a Castelnuovo dell'Abate.....	31
AN2.01, Nuova edificazione residenziale e direzionale a Torrenieri.....	34
AN2.02, Nuova edificazione residenziale a Torrenieri.....	37
AN3.01, Completamento residenziale a Sant'Angelo Scalo.....	40
AN3.02, Completamento artigianale a Sant'Angelo Scalo Via Maremma.....	43
AN5.01, Completamento residenziale a San Giovanni d'Asso.....	46
AN5.02a, Via Poggio Baldi sud, San Giovanni d'Asso.....	49
AN5.02b, Via Poggio Baldi nord, San Giovanni d'Asso.....	52
AN5.04, Intervento di completamento a Borgo d'Asso.....	55
AN5.05, Nuova edificazione residenziale in via della Stazione.....	58
AN6.01, Lotto libero in via degli Ortali, Montisi.....	61
AN6.02, Completamento residenziale in Via degli Ortali est, Montisi.....	64
AREE DI RECUPERO.....	67
AR1.01, Recupero residenziale in via Donnoli a Montalcino.....	67
AR1.02, Nuove aperture e terrazza nel Loggiato di Piazza del Popolo – Ex Poste a Montalcino.....	70
AR2.01, Nuovo edificio artigianale per Abbazia Ardenga a Torrenieri.....	73
AR2.02, Recupero dell'area ex-Sils.....	76
AR6.01, Recupero residenziale in via Umberto I a Montisi.....	81
OPERE PUBBLICHE.....	84
OP1.01.....	84
OP1.02.....	87
OP1.04.....	90
OP1.06.....	93
OP1.07.....	96

<i>OP1.11</i>	99
<i>OP1.S</i>	102
<i>OP1.S1</i>	103
<i>OP1.S2</i>	106
<i>OP1.S3</i>	109
<i>OP1.S4</i>	112
<i>OP2.02</i>	115
<i>OP2.03</i>	118
<i>OP2.04</i>	121
<i>OP5.01</i>	124
<i>OP5.02</i>	127

AREE COPIANIFICATE

AC1.01 e AC1.02 Nuova area artigianale in località S. Lazzaro a Montalcino

Descrizione

L'intervento, che è stato oggetto di copianificazione, si sviluppa su due distinti comparti, per una superficie totale edificabile pari a 2.200 mq di SE. Il comparto AC1.02 (per un totale di 1.300 mq di SE), adiacente al frantoio esistente, è distinto in due lotti a destinazione artigianale. Quello ad est è destinato ad attività artigianali legati alle filiere produttive locali, anche agricole, comunque non aziendali, mentre quello ad ovest prevede la costruzione di un edificio destinato al ritrovo e aggregazione per l'attività venatoria, allo stoccaggio e macellazione della selvaggina proveniente dall'attività venatoria, comprensivo degli spazi di servizio. Il comparto AC1.01 (900 mq di SE) lungo la SP 14, è composto da un unico edificio da frazionare per attività artigianali, anche di servizio alla residenza. In quest'area è consentita anche l'eventuale realizzazione di una nuova stazione di servizio carburanti.

L'intervento può essere realizzato in due fasi distinte corrispondenti ai due comparti, dotandoli comunque dell'infrastrutturazione necessaria, che rimarrà di proprietà privata ad uso pubblico.

UTOE 1 – Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area da copianificazione AC – Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttiva-Artigianale (b1 e b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 14.700 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 2.200 mq di cui

AC1.01

Lotto 1: 900 mq

AC1.02

Lotto 2 (ovest): 500 mq

Lotto 3 (est): 800 mq

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo idrogeologico

Convenzionamento

L'intervento comprende la cessione e realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Considerato l'elevato valore paesaggistico delle aree oggetto di intervento, i progetti osservano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della sezione IV della Scheda di Vincolo del DM 53/1974 "Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino", integrati dalle seguenti disposizioni:

- La realizzazione della viabilità dovrà avvenire mantenendo i connotati della trama viaria storica, con l'impiego di materiali e tecniche compatibili con il contesto. I tratti pavimentati dovranno

impiegare tecniche e materiali che garantiscano un effetto cromatico assimilabile a quello delle strade bianche e che si dimostrino adeguate a garantire un corretto inserimento paesaggistico; la cartellonistica, le eventuali insegne e le altre strutture di corredo stradale devono quanto più possibile armonizzarsi con l'intorno ed il contesto rurale;

- 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, mantenendo i principali coni e bersagli visivi;
- 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 volumi devono omogeneizzarsi al contesto rurale per forma, dimensione e articolazione. 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 preferibilmente in seconda schiera; è fatto obbligo di coperture fotovoltaiche o, in alternativa, di tetti verdi;
- Particolare cura dev'essere posta nella progettazione degli spazi aperti, utili anche a qualificare il nuovo insediamento e la relazione tra le diverse parti costruite dello stesso. Nelle aree 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;
- Particolare attenzione dovrà esser posta alle condizioni igienico sanitarie previste a norma di legge per la raccolta e la macellazione della selvaggina nel lotto 2, ad ovest del comparto AC1.02.



 fascia tampone

 connessioni

 varchi visivi

Progetto norma

 aep - aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione

 mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

 v - nuova viabilità

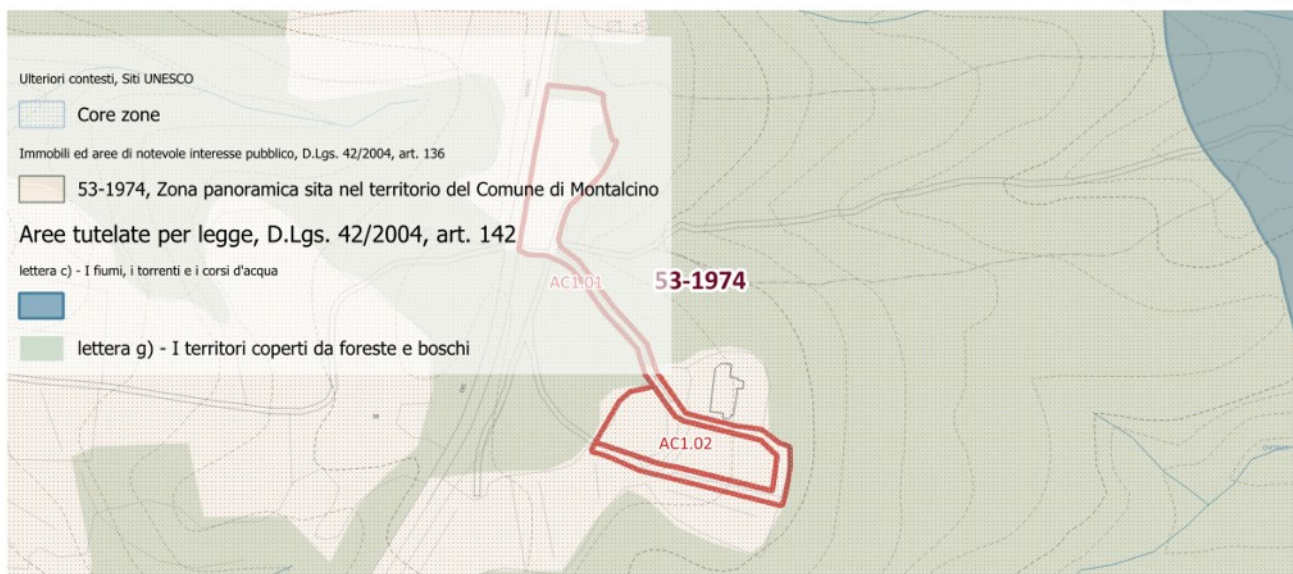
 pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AC5.01, Ampliamento area artigianale esistente lungo la SP 14 est a San Giovanni d'Asso

Descrizione

L'intervento va a completare il tessuto produttivo artigianale esistente lungo la Strada provinciale 14. Attualmente nell'area pianeggiante è infatti già presente, come pianificata dagli strumenti urbanistici previgenti, una piccola area con edifici a destinazione artigianale.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Trasformazione e attuazione

Area da copianificazione AC – Modi di attuazione: progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttiva–Artigianale (b1)

AC5.01:

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 4.000 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 900 mq.

Altezza massima: 7,5 m

Vincoli e tutele

Zona di protezione ambientale della risorsa termale

Convenzionamento

Si prevede la cessione e realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Negli interventi si dovranno lasciare adeguati varchi visuali verso l'area collinare ed in particolare il nuovo edificio dovrà essere orientato perpendicolarmente alla SP Traversa dei Monti, in modo da lasciare ampi varchi visuali e gli eventuali piazzali di stoccaggio non dovranno essere visibili dalla strada provinciale.

Le sistemazioni a verde – anche mantenendo eventuali piantumazioni di valore – dovranno contribuire alla riconoscibilità del piccolo insediamento produttivo;

Si dovrà perseguire la massima integrazione con il contesto paesaggistico, con soluzioni architettoniche compatibili e altezze proporzionate, che non dovranno superare quelle degli edifici esistenti, e precedere l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico; vista la loro collocazione, gli interventi devono rappresentare una riqualificazione dell'accesso alla città, con particolare attenzione alla qualità architettonica e all'inserimento paesaggistico, configurandosi al contempo come una più adeguata ridefinizione del margine urbano.

Dovranno essere utilizzate misure per il recupero delle acque piovane e nell'area 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.



>>> varchi visivi

Progetto norma

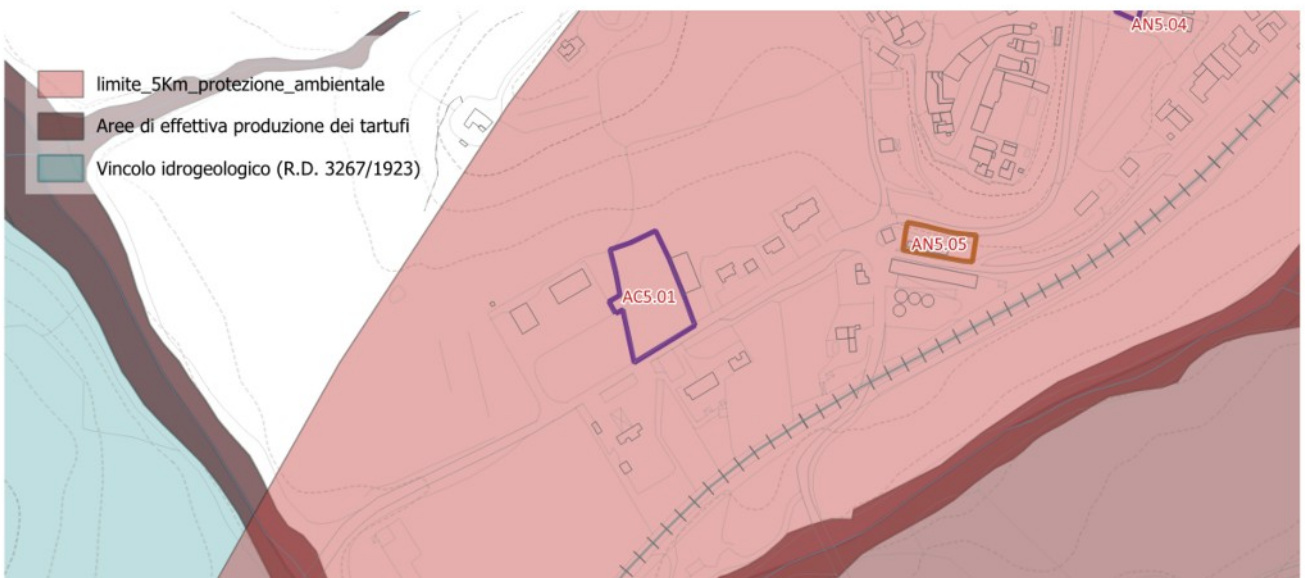
■ aep - aree di concentrazione della nuova edificazione per la produzione

■ mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

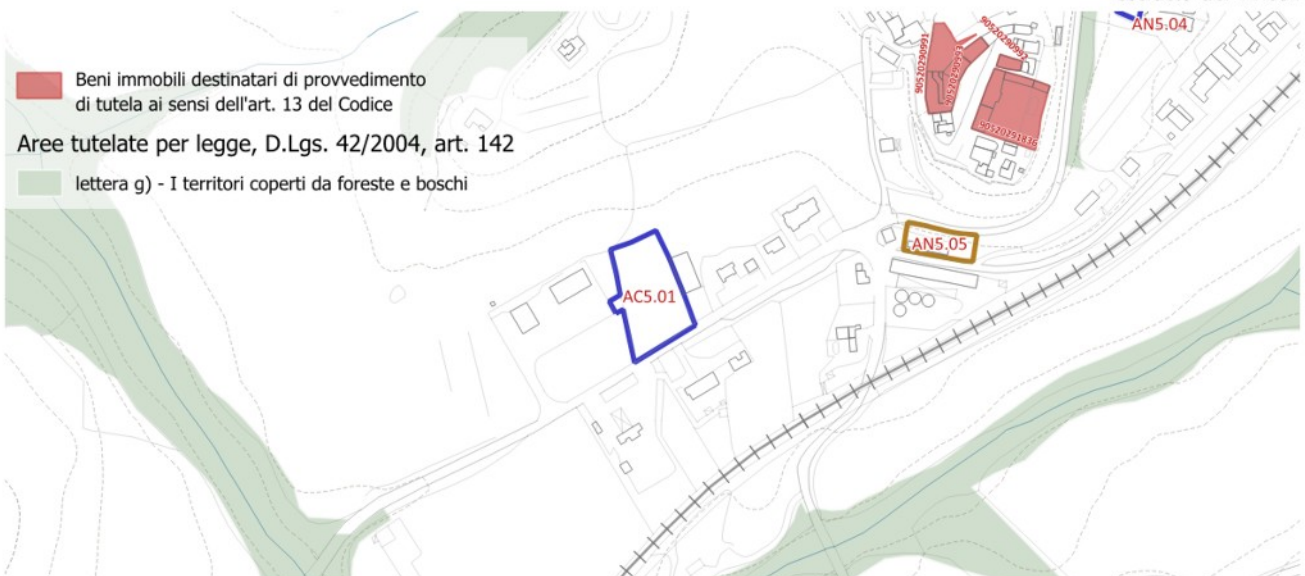
▨ pia - piazzali, aree di servizio



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

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

Descrizione dell'intervento

L'intervento completa i servizi e le dotazioni pertinenziali per un'area residenziale di impianto recente, in via Ferretti, nel margine sud del centro abitato, in un'area oggi lasciata incolta. L'intervento – che non può prevedere nuova residenza – è infatti legato al complesso residenziale di via delle Cave già completato nell'area adiacente a monte e prevede la realizzazione di 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.

UTOE 1–Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione **AN** – Modi di attuazione: progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Verde privato, servizi privati alla residenza

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 3.300 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq. per servizi privati alla residenza

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 3,5 m

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Zona di protezione ambientale della risorsa termale

Convenzionamento

L'intervento comprende la monetizzazione o la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Il piccolo edificio dei servizi dovrà riferirsi all'area residenziale di impianto recente, sviluppando un volume semplice con materiali adeguati e ad essa coerenti, anche proponendo un linguaggio contemporaneo, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o 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. Tale volume, con caratteristiche accessorie, non può avere autonomia funzionale e deve rimanere legato al complesso residenziale esistente.

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.



Progetto norma



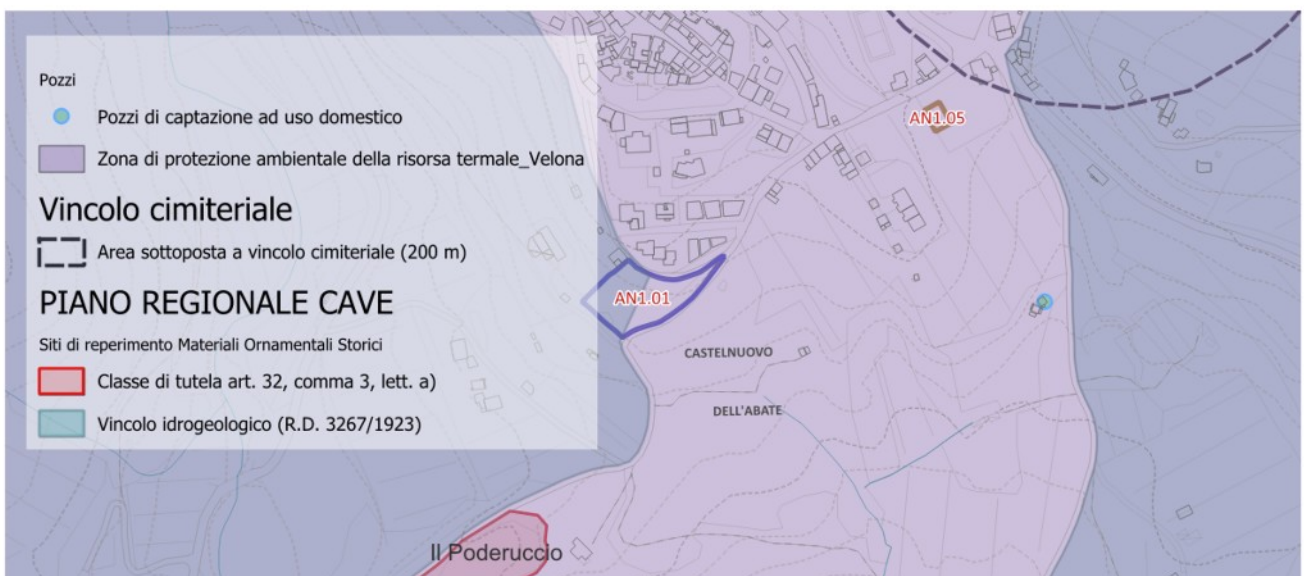
vr - aree a verde privato



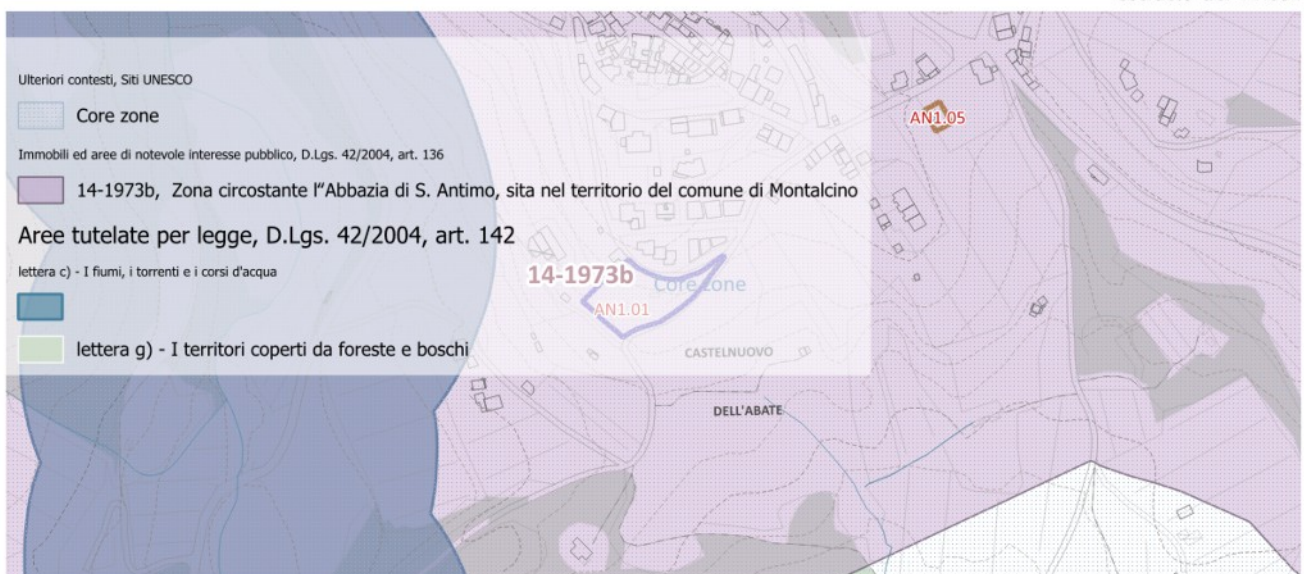
per - aree per pertinenze alla residenza



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

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.

UTOE 1-Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Turistico ricettivo (d1)

Dimensionamento

Area di intervento: 4.550 mq.

l'intervento si dispone su due aree:

AN1.02a, ampliamento camere

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.

AN1.02b, *reception*

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Altezza massima: 3,5 m

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo idrogeologico

Zona di protezione ambientale della risorsa termale

Convenzionamento

L'intervento comprende la monetizzazione o la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

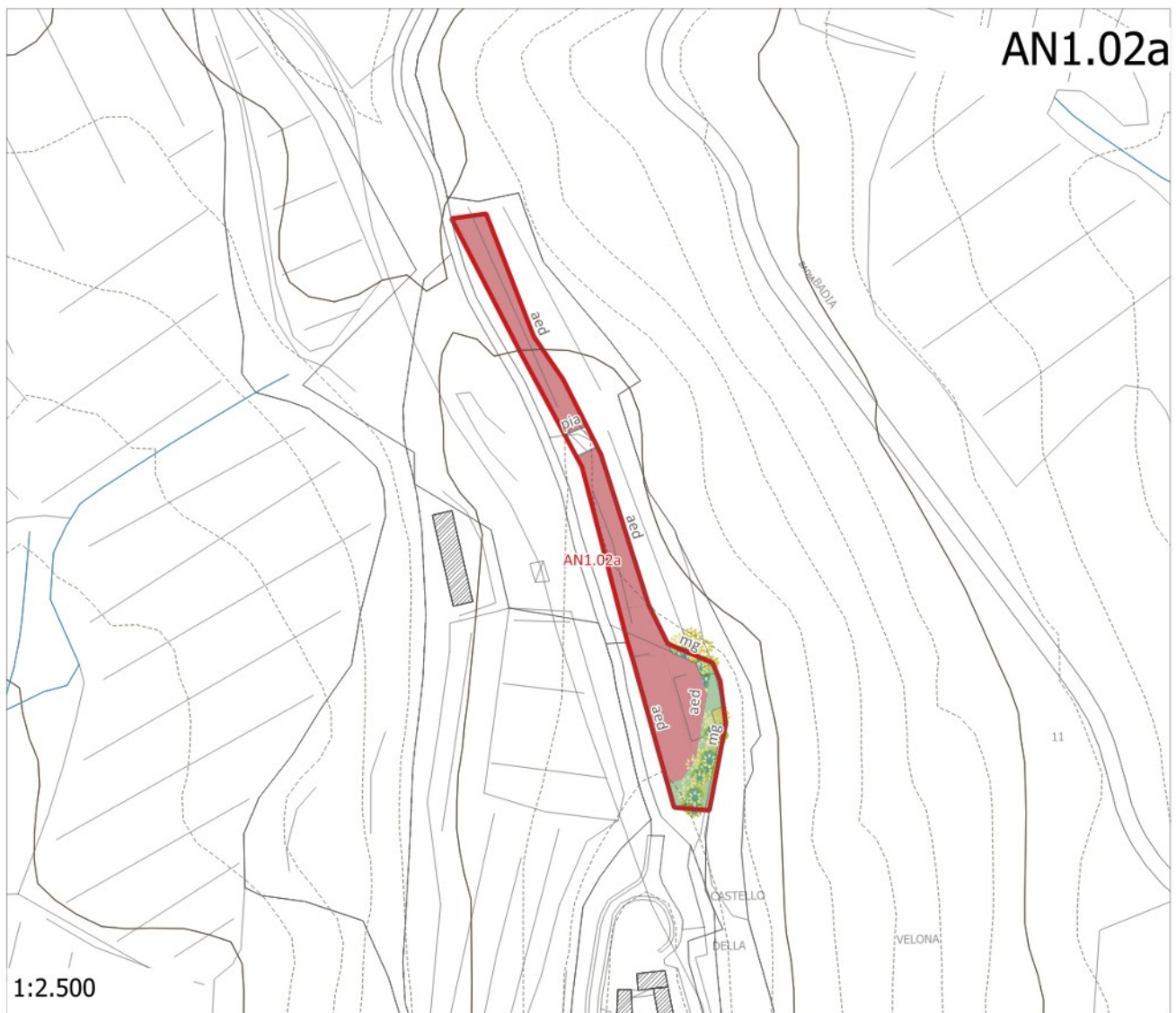
In considerazione della necessità di tutela della zona di elevato valore paesaggistico delle aree oggetto di intervento e dello stesso valore storico architettonico del Castello della Velona, i progetti osservano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della sezione IV della Scheda di Vincolo del DM 14/1973b "Zona circostante l'Abbazia di S. Antimo sita nel territorio del comune di Montalcino", integrati dalle seguenti disposizioni:

- Si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, mantenendo i principali coni e bersagli visivi;
- 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;

- Gli interventi non dovranno interferire sulle visuali panoramiche e dovrà in ogni caso essere garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il Castello e dell'abitato di Castelnuovo dell'Abate con il contesto circostante;
- La realizzazione di aree di sosta non deve compromettere i caratteri naturali dei luoghi, ed i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche, assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- 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;
- Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno; 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.

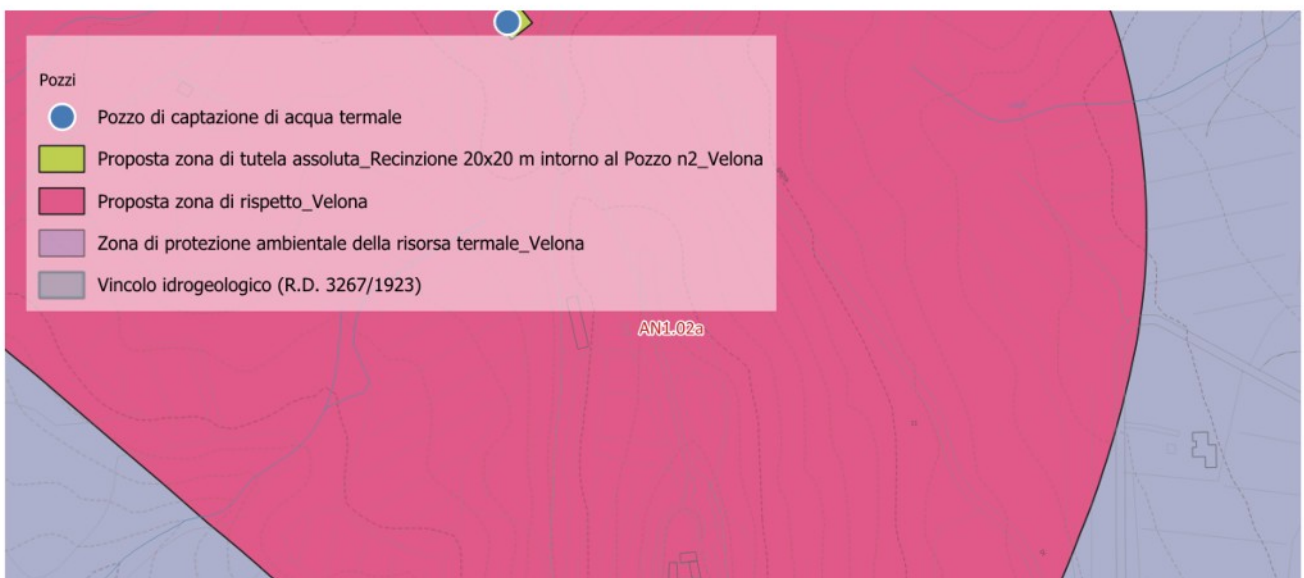


Progetto norma

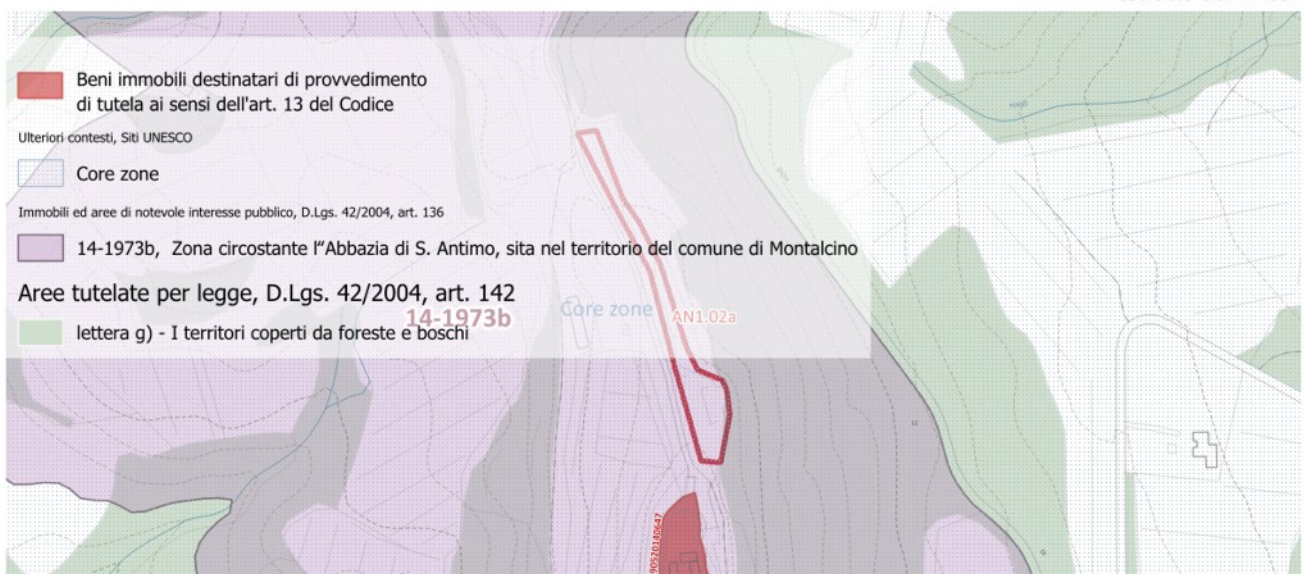
- aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva
- mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica
- pia - piazzali, aree di servizio



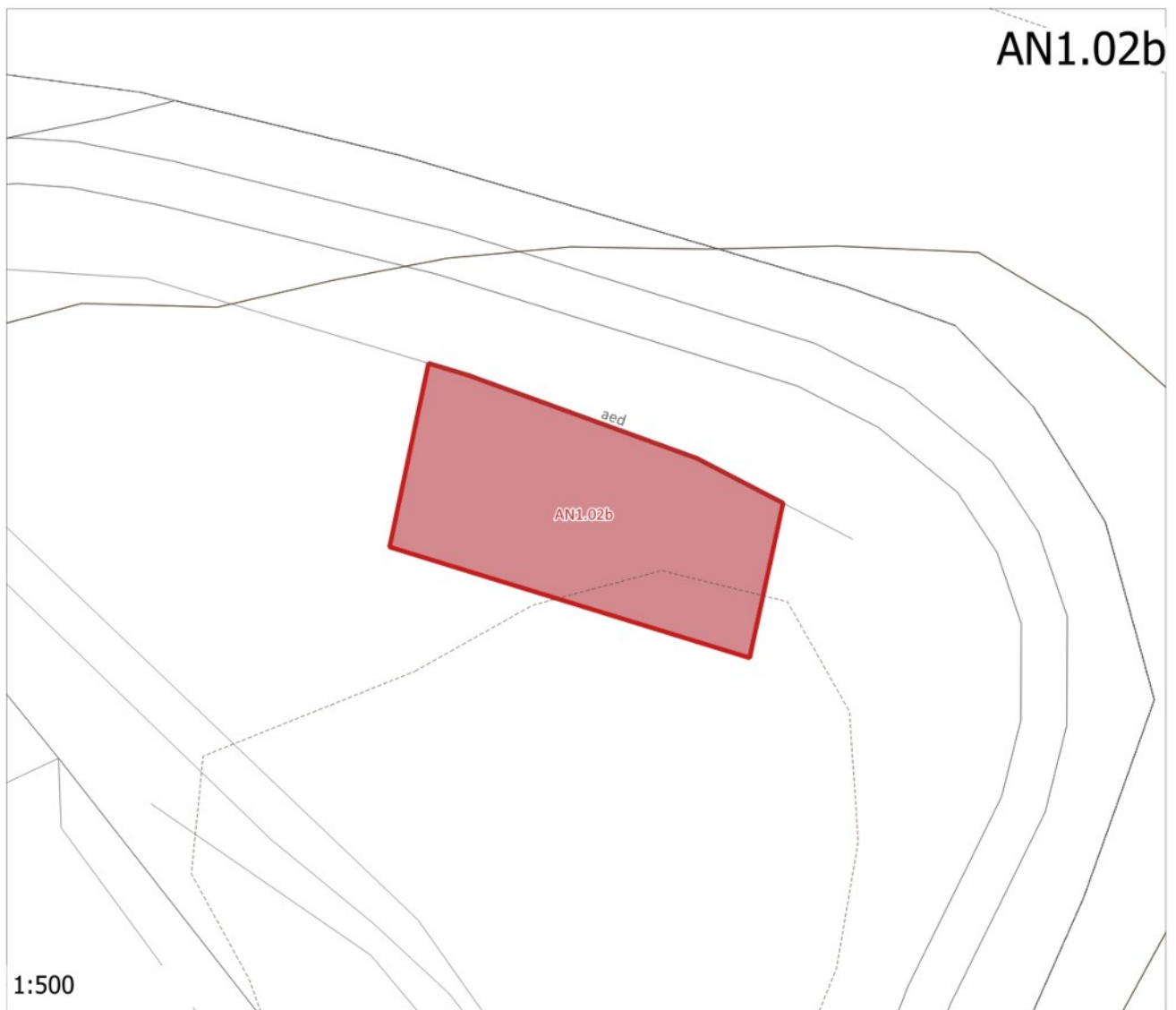
ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici



Progetto norma

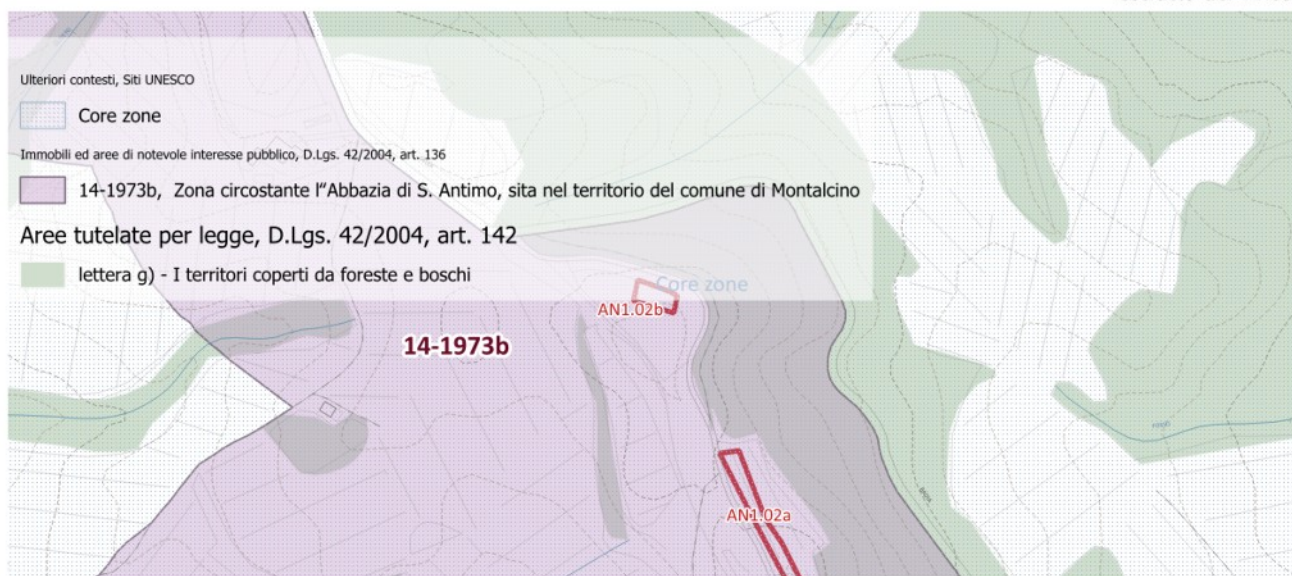
aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN1.03, Area di parcheggio ad uso pubblico 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 dovrà essere attrezzato con colonnine di ricarica e stalli riservati ad auto elettriche o ibride nella misura di almeno il 40% di quelli previsti.

UTOE: 1 – Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Parcheggio (pr)

Dimensionamento

Area di intervento: 1.120 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: sono consentite esclusivamente le seguenti opere e manufatti:

- strutture e/o vani tecnici necessari ed a servizio della gestione delle apparecchiature tecnologiche quali, cabine, cabina DSO da schermare con pannelli prefabbricati, verde e alberature. Tali strutture dovranno essere collocate all'esterno del limite di 50 m. di distanza dal cimitero e mantenere una distanza minima dai confini e dalle strade pari m. 1,50 ;
- servizi igienici, per una SE massima di 20 mq, per fruitori del parcheggio e del cimitero;
- colonnette per la ricarica in numero adeguato;

Indice di Copertura massimo: non previsti

Altezza massima: non previsti

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo idrogeologico

Vincolo cimiteriale

Convenzionamento

la convenzione dovrà prevedere l'uso pubblico del nuovo parcheggio e il trasferimento gratuito della porzione di Via del Renaio.

Disposizioni specifiche

Saranno consentiti lievi sbancamenti e riporti di terreno, per il livellamento dell'area, con realizzazione di muro a contenimento del terreno; 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, con il recepimento degli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", garantendo la compatibilità paesaggistica con utilizzo di colori adeguati al contesto; ai margini dell'area dovranno essere previste adeguate piantumazioni di mitigazione in particolare nella visuale verso il centro storico, con utilizzo di specie vegetali autoctone o tipiche naturalizzate, dotandola inoltre di adeguate alberature, per la riduzione del fenomeno "isola di calore estivo" e per la compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera, come prescritte dalle Norme Tecniche del piano operativo, con riferimento ai parcheggi pubblici o di uso pubblico (nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio); gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di

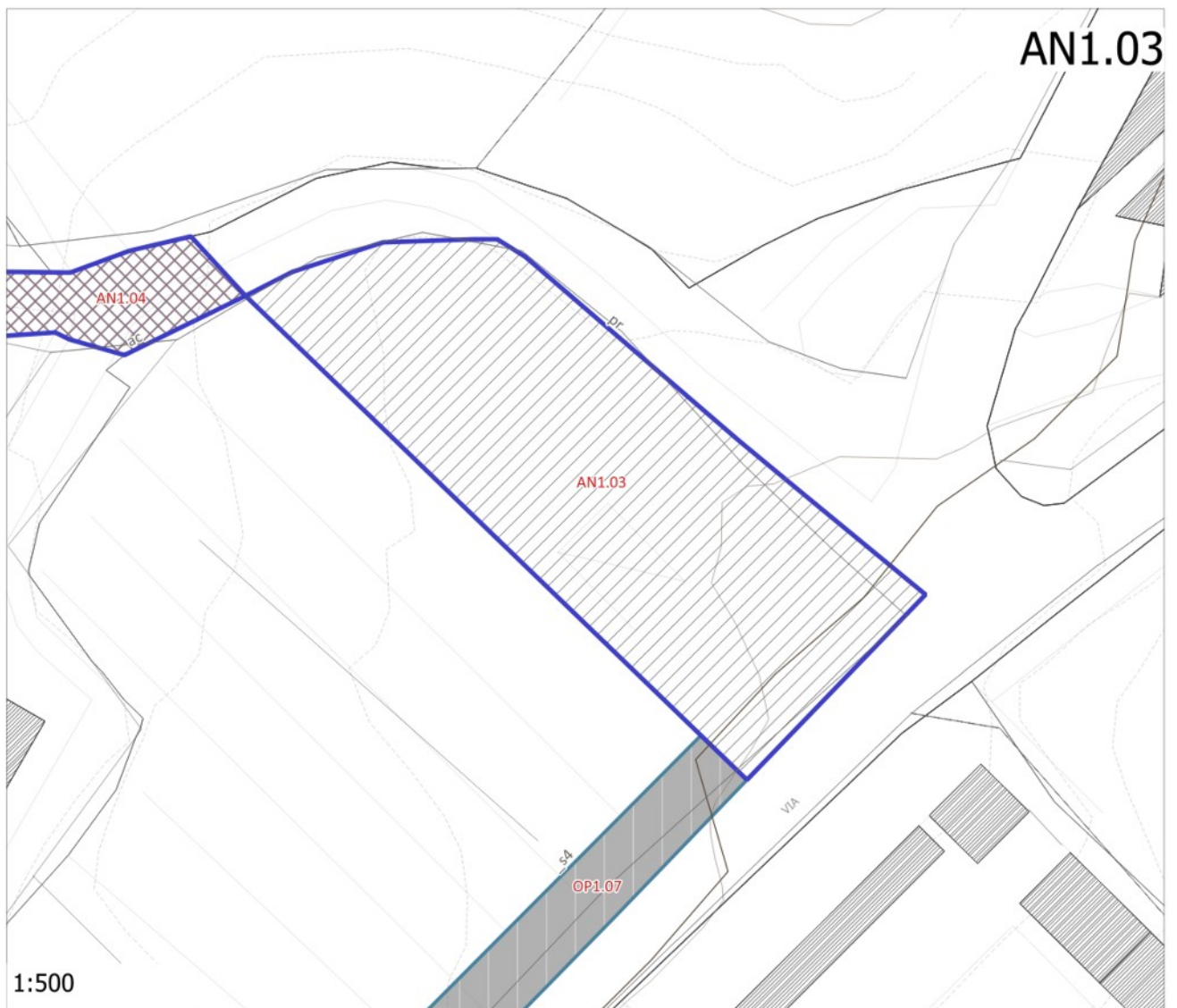
antiquamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico, con impianti di illuminazione esterna, avente altezza non superiore a 4 ml., opportunamente schermata e orientata verso il basso, al fine di mantenere il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso.

La verifica delle ulteriori condizioni previste all'art.14 del PAI dovrà essere oggetto di ulteriore parere da parte di Autorità, nelle fasi propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo, al fine di verificare che la progettazione abbia valutato correttamente la stabilità globale di versante allo stato attuale e allo stato di progetto, escludendo fenomeni di possibile riattivazione del dissesto mappato nel PAI, e identificando le eventuali opere di stabilizzazione volte al raggiungimento di adeguati livelli di sicurezza previsti dalla normativa vigente. In particolare;

1. essendo la zona d'intervento classificata come zona a pericolosità da frana elevata PFE, l'Autorità di Bacino dovrà esprimersi rispetto alla coerenza della variante con il PAI del bacino Ombrone e "con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo"

2. in fase di progettazione si valuti la fattibilità tecnica ed economica, riguardante la destinazione delle acque piovane all'irrigazione del verde pubblico.

Preliminarmente all'effettuazione dei lavori si dovrà prendere contatto con l'Acquedotto del Fiora per individuare le soluzioni alle possibili interferenze degli stessi lavori con le reti gestite dalla società.



Progetto norma

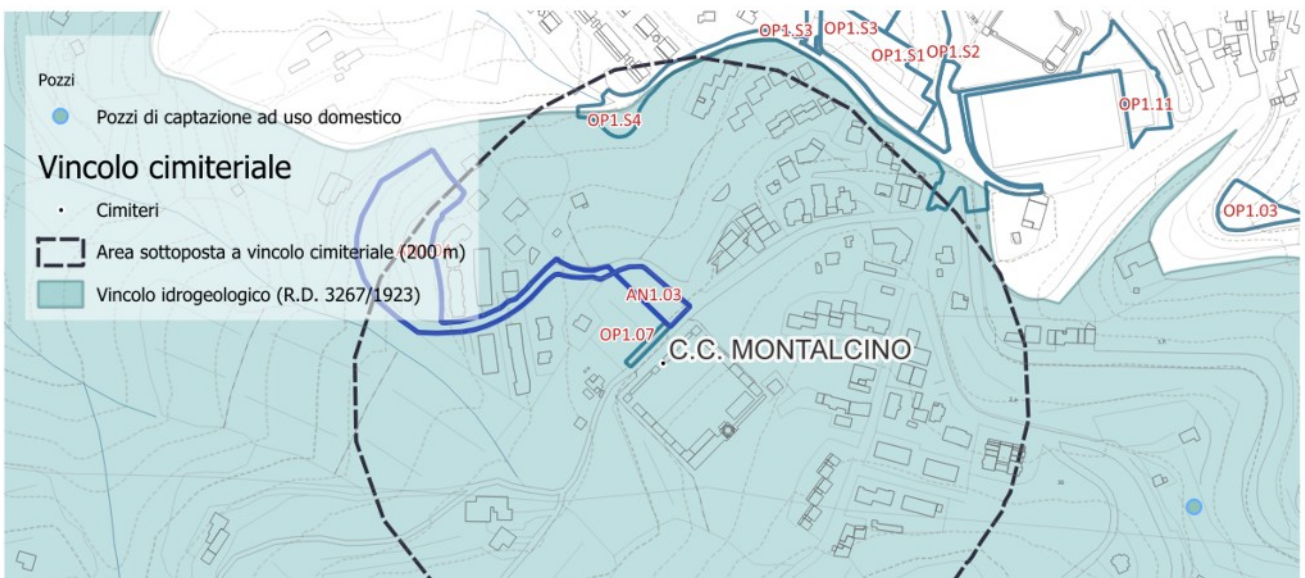
ac - aree da cedere

pp - aree a parcheggio di uso pubblico

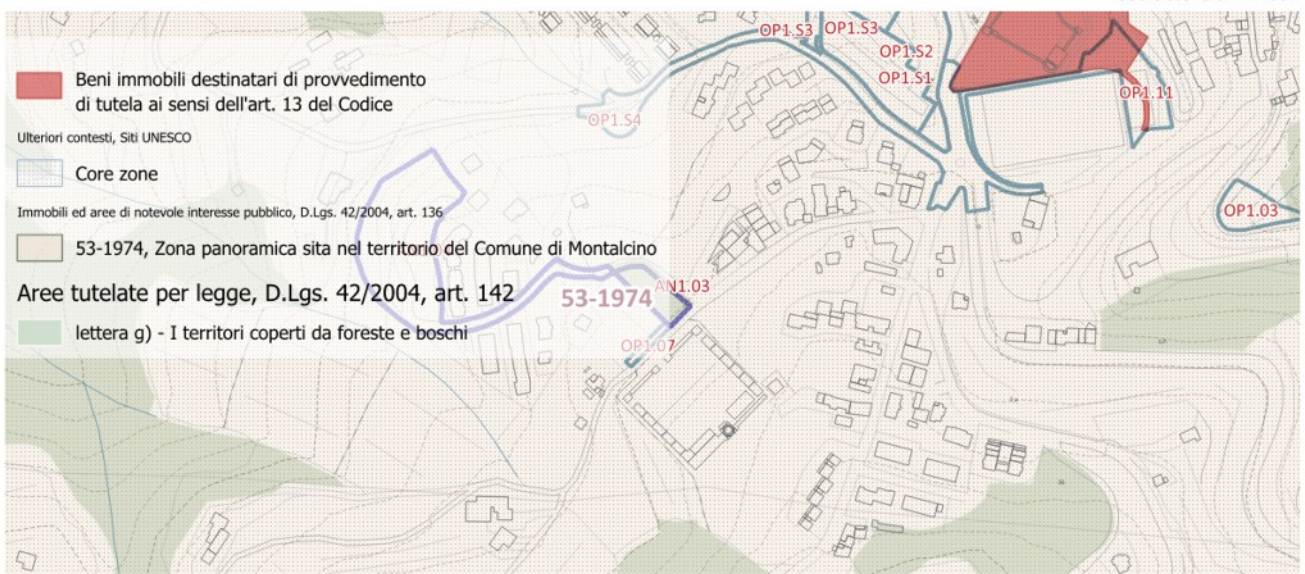
pr - parcheggi privati



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

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.

UTOE: 1 – Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 7.075 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: residenziale 3.500 mq

Numero alloggi massimo: 50

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo cimiteriale

Vincolo idrogeologico

Convenzionamento

Realizzazione di un'area a verde privato d'uso pubblico per almeno 600 mq

Realizzazione e cessione della strada così come individuata e realizzazione delle aree a parcheggio pubblico per almeno 1.300 mq

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.



●—● filare di alberi

●●●● fascia tampone

Progetto norma

ac - aree da cedere

aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale

vp - aree a verde di uso pubblico

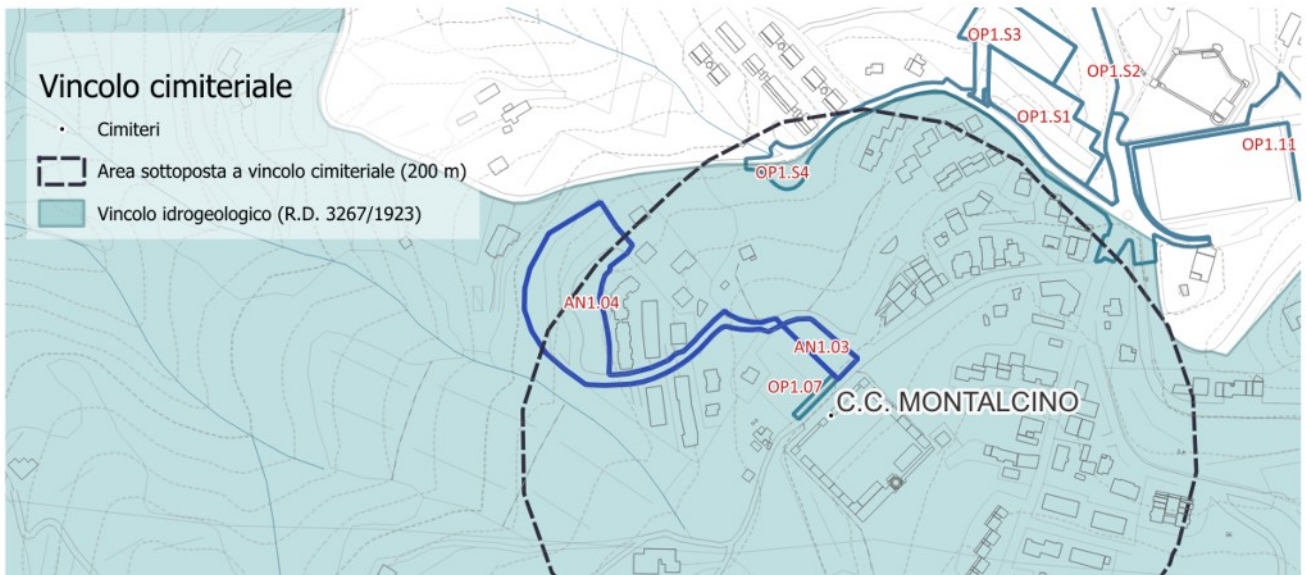
v - nuova viabilità

pp - aree a parcheggio di uso pubblico

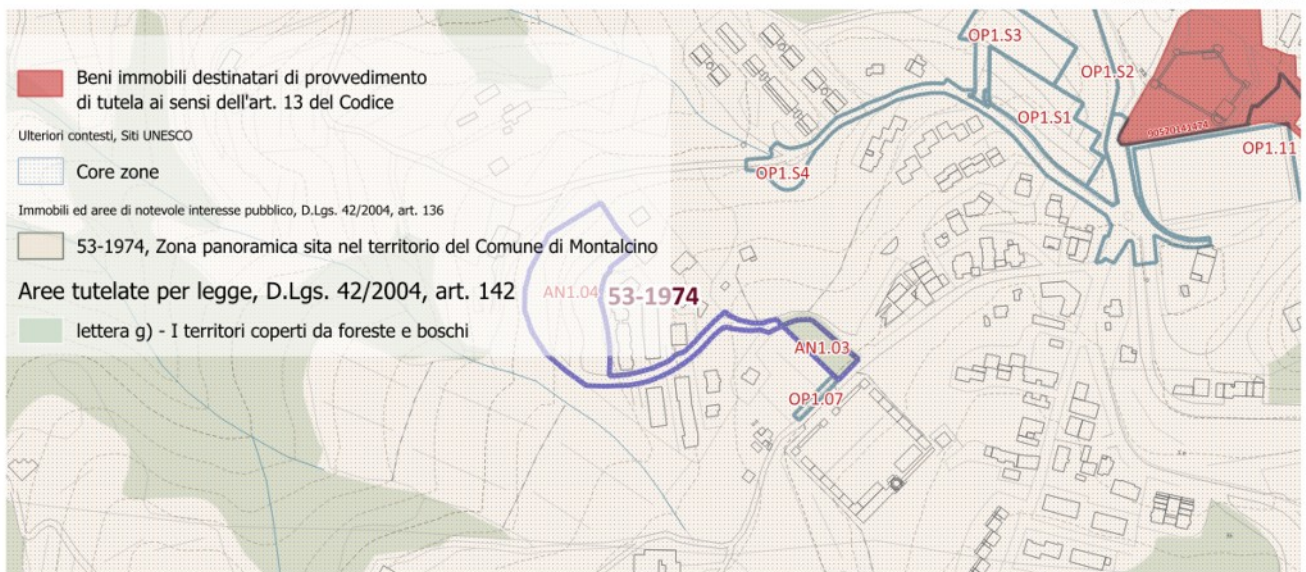
pr - parcheggi privati



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN1.05, Chiusura veranda esistente in via del Cancellino a Castelnuovo dell'Abate

Descrizione dell'intervento

L'area è localizzata in un contesto di valore paesaggistico, ai margini dell'abitato di Castelnuovo dell'Abate.

Si prevede la realizzazione di una nuova struttura, destinata a sala ristorante, da localizzare in adiacenza dell'edificio esistente, in sostituzione dell'attuale veranda.

UTOE 1-Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Intervento Diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Commerciale al dettaglio – c2 esercizi di somministrazione alimenti e bevande

Dimensionamento

Area di intervento: 250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima c2: 80 mq

Altezza massima: 4 m

Vincoli e tutele

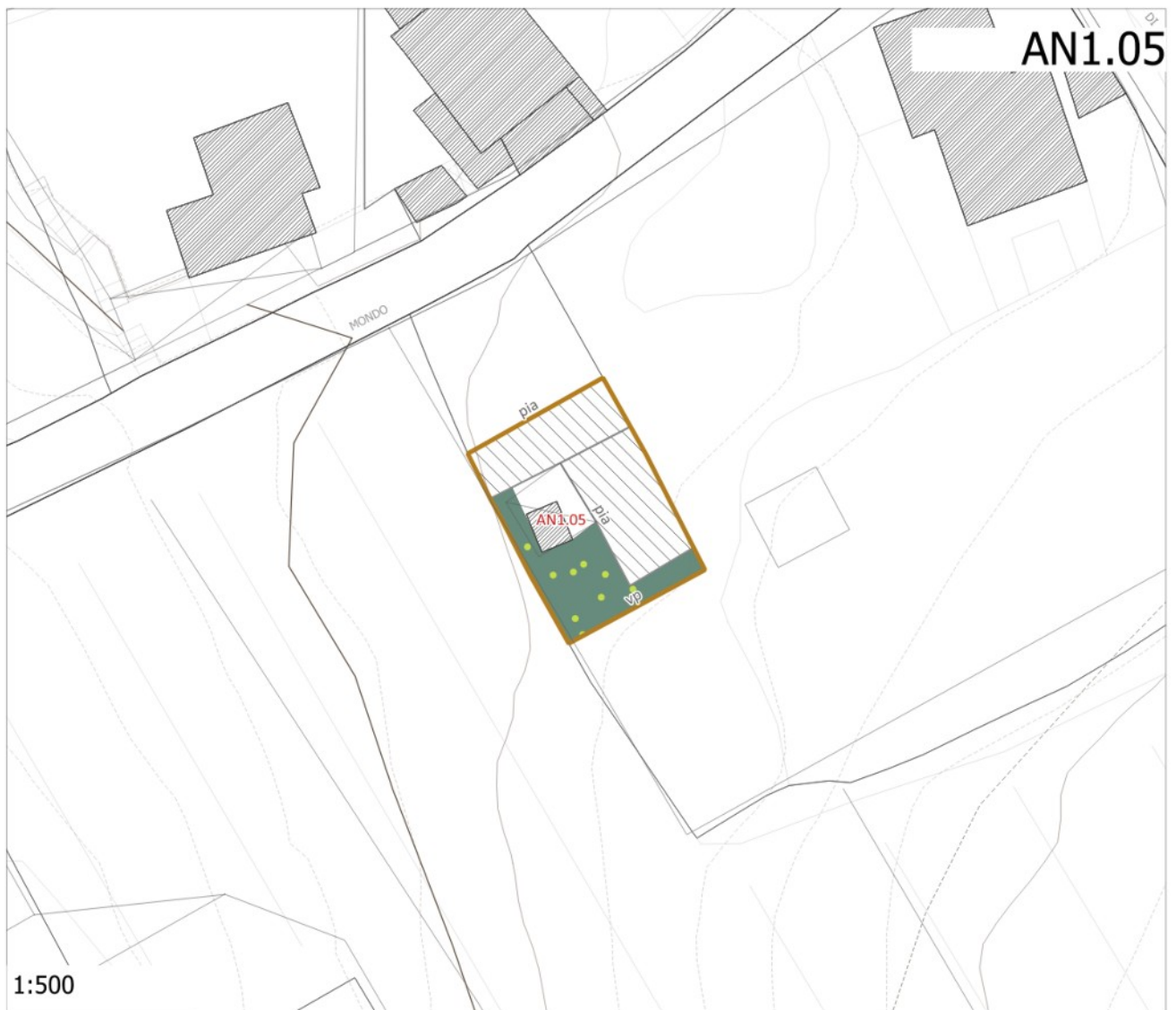
Zona di protezione ambientale della risorsa termale

Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

Dovranno essere privilegiati materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale e il nuovo manufatto – una veranda fissa e chiusa – si dovrà configurare come una struttura reversibile, leggera, prevalentemente vetrata.



Progetto norma

 vp - aree a verde di uso pubblico

 pia - piazzali, aree di servizio



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN2.01, Nuova edificazione residenziale e direzionale a Torrenieri

Descrizione dell'intervento

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.

UTOE 2 – Torrenieri

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale, attrezzature, servizi pubblici e di interesse pubblico (s2) e direzionale e di servizio (e)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 6.100 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: residenziale 1.000 mq;

direzionale, servizi pubblici e di interesse pubblico, 1.000 mq

Numero alloggi massimo: 10

Altezza massima: 7m

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Convenzionamento

Realizzazione di un'area, mantenuta come verde privato d'uso pubblico, con funzione di fascia di mitigazione paesaggistica e di costituzione del margine urbano, da piantumare con alberi d'alto fusto e arbusti (almeno 1.300 mq);

Realizzazione della strada di impianto e realizzazione delle aree a parcheggio pubblico per almeno 620 mq.

Disposizioni specifiche

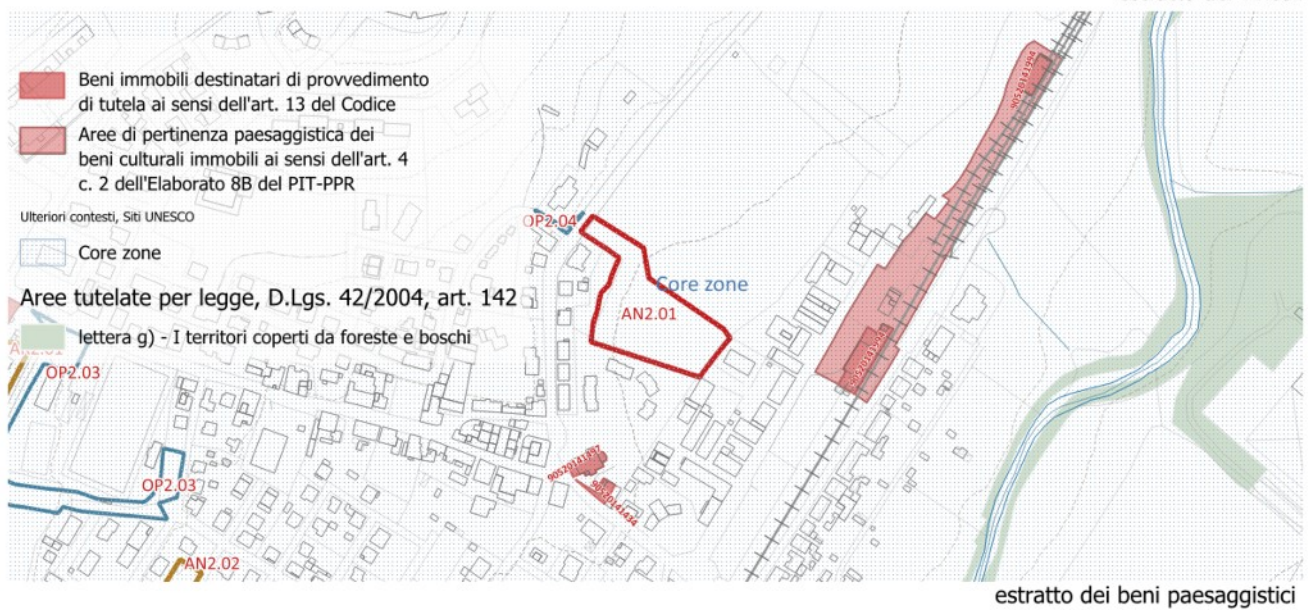
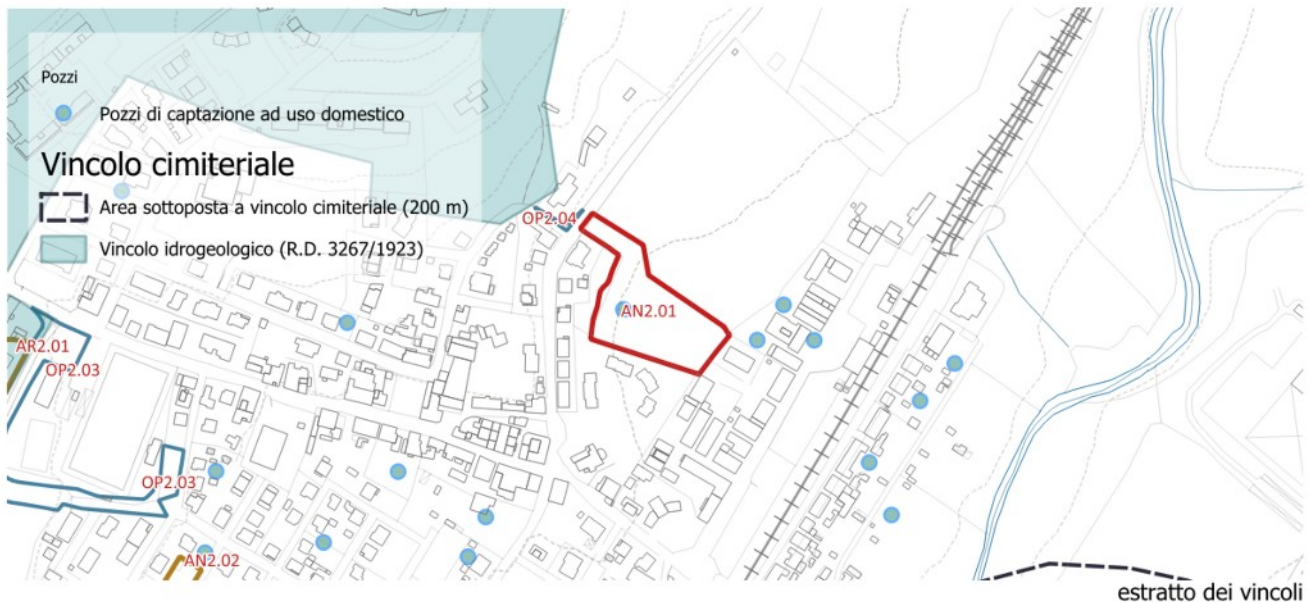
I nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima sobrietà, con volumetrie semplici e compatte, impiegando materiali e tecniche propri dell'edilizia sostenibile; al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi 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.



ortofoto



AN2.02, Nuova edificazione residenziale a Torrenieri

Descrizione dell'intervento

L'area è inclusa in un tessuto U4, di recente formazione. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio per una SE massima di 250 mq.

UTOE 2 – Torrenieri

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Intervento Diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 500 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 250 mq

Numero alloggi massimo: 1

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

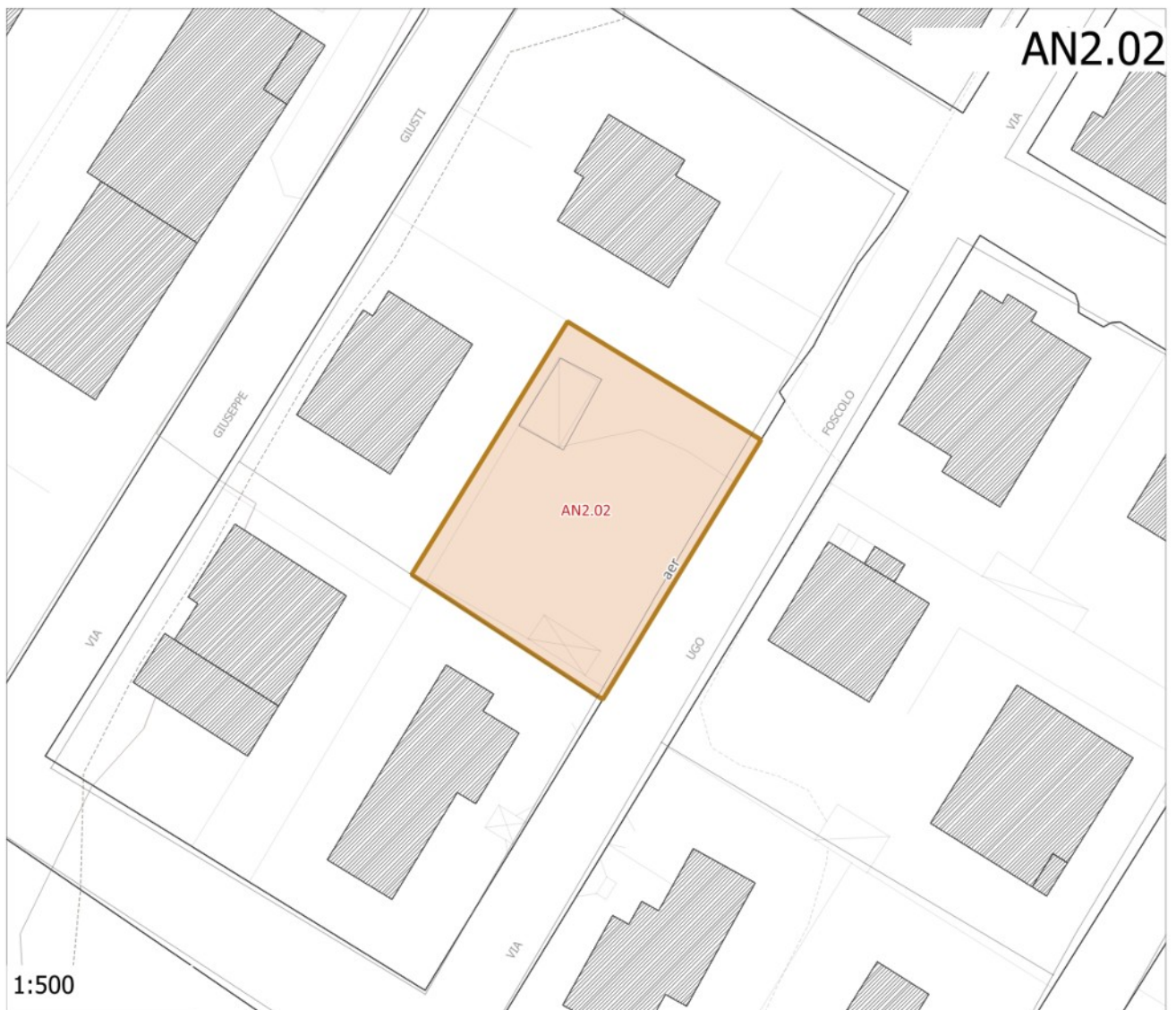
Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio dovrà essere improntato 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 pavimentate pertinenziali 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.

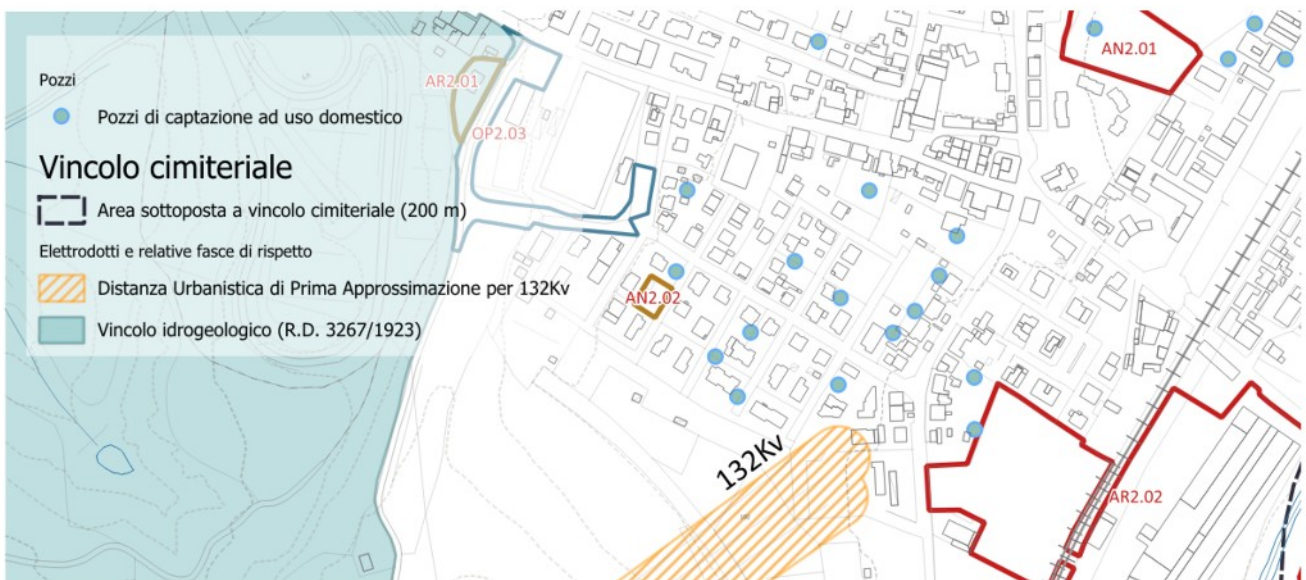


Progetto norma

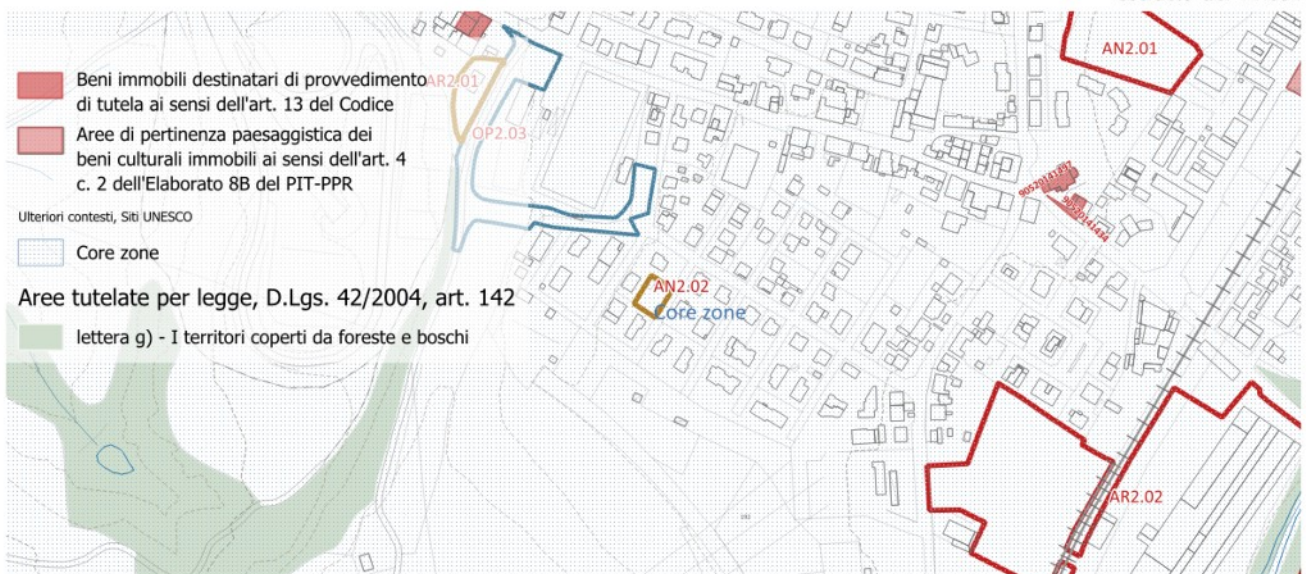
aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN3.01, Completamento residenziale a Sant'Angelo Scalo

Descrizione dell'intervento

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.

UTOE 3 – Sant'Angelo

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 7.300 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.300 mq.

Numero alloggi massimo: 6

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Convenzionamento

Realizzazione di un'area da cedere all'uso pubblico, con funzione di fascia di mitigazione paesaggistica e di costituzione del margine urbano sulla SP 74, da piantumare con alberi d'alto fusto e arbusti e cessione di un'area interna al tessuto e cessione di due aree da attrezzare a verde pubblico per complessivi 2.250 mq;

Cessione di un edificio da destinare ad attrezzature pubbliche così come individuato sulle tavole delle discipline del PO e nella scheda di trasformazione;

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,

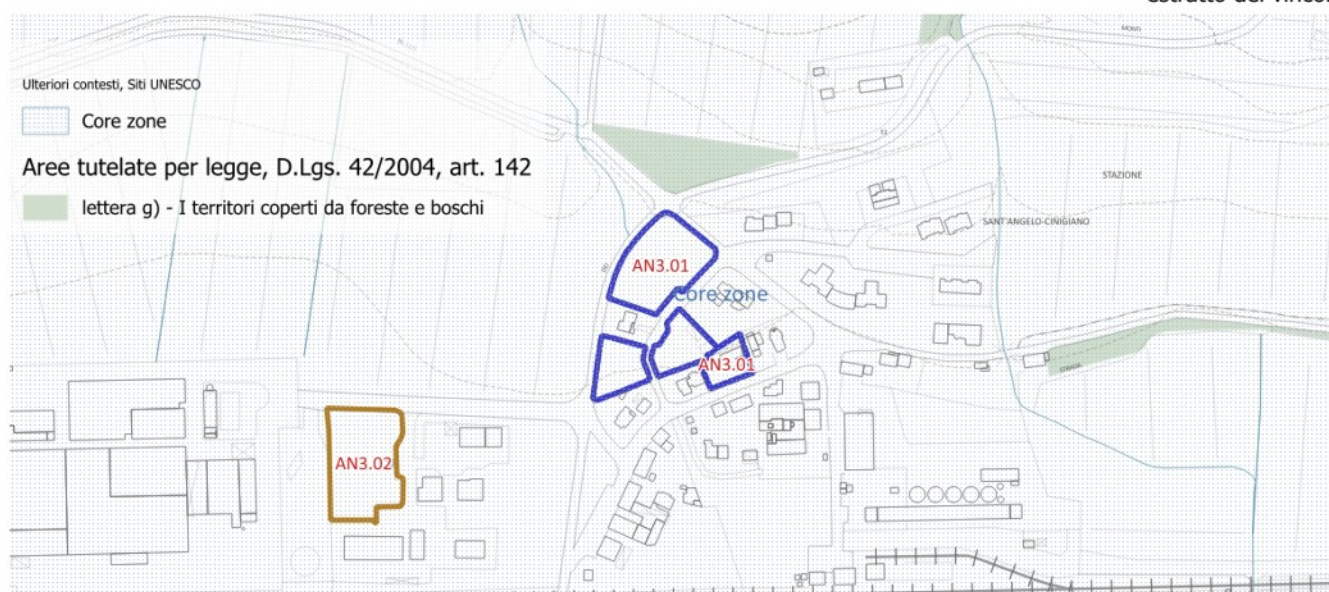
per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire comunque il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

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

Descrizione dell'intervento

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.

Necessaria la realizzazione dell'edificio nella parte nord del lotto, poiché la parte sud, interessata da una fascia di mitigazione in cui viene interdetta l'edificazione è soggetta a pericolosità P2 ai sensi del PGRA.

UTOE 3 – Sant'Angelo

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione **AN** – Modi di attuazione: Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale–Artigianale (b1)

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 4.300 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.600 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

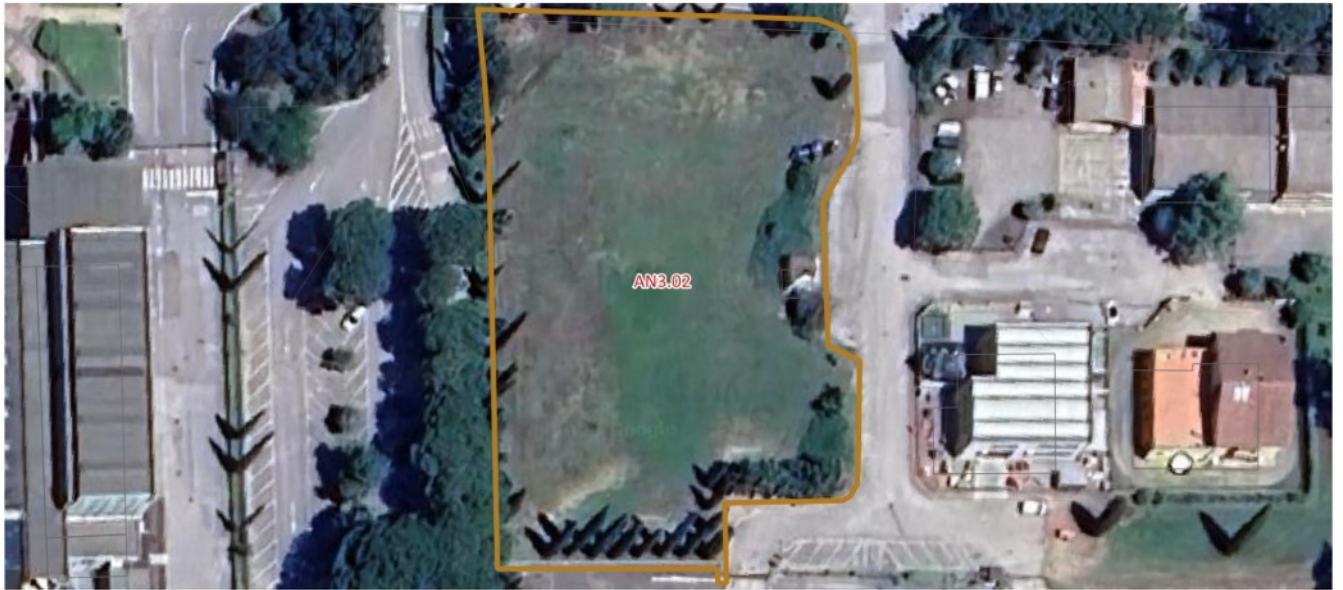
L'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti e si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico.



Progetto norma

 idp - aree per gli interventi diretti produttivi

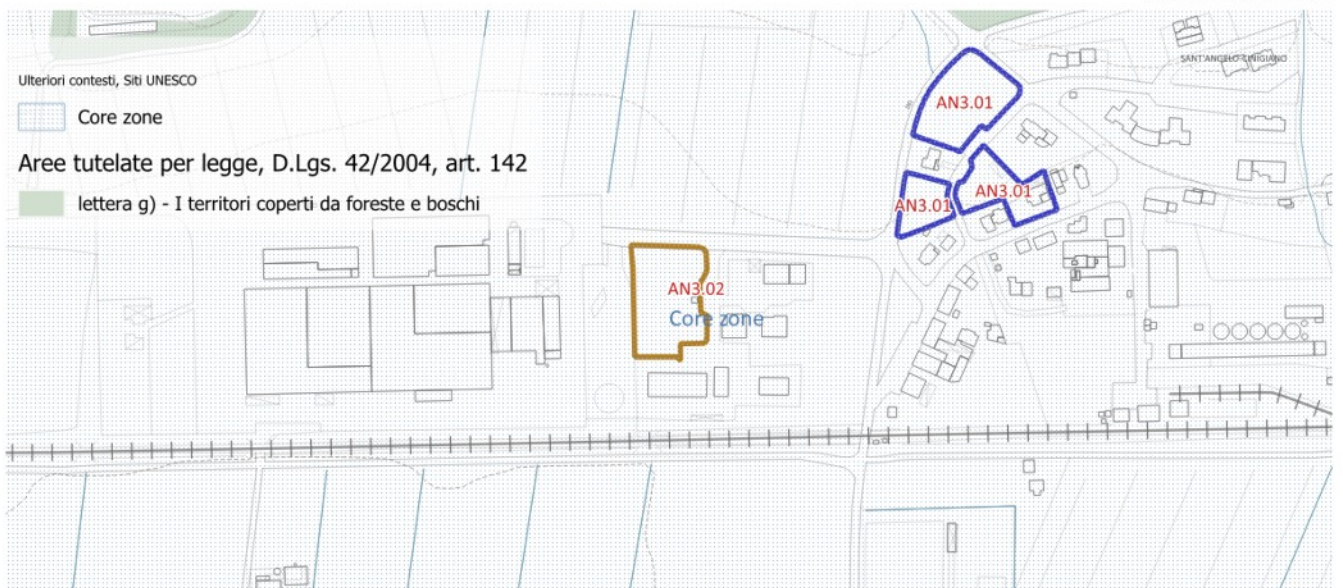
 mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN5.01, Completamento residenziale a San Giovanni d'Asso

Descrizione dell'intervento

L'intervento completa una piccola lottizzazione residenziale all'estremo nord della frazione, e si sviluppa su di un piccolo lotto libero accessibile da via del Mandorlo.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 870 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico

Convenzionamento

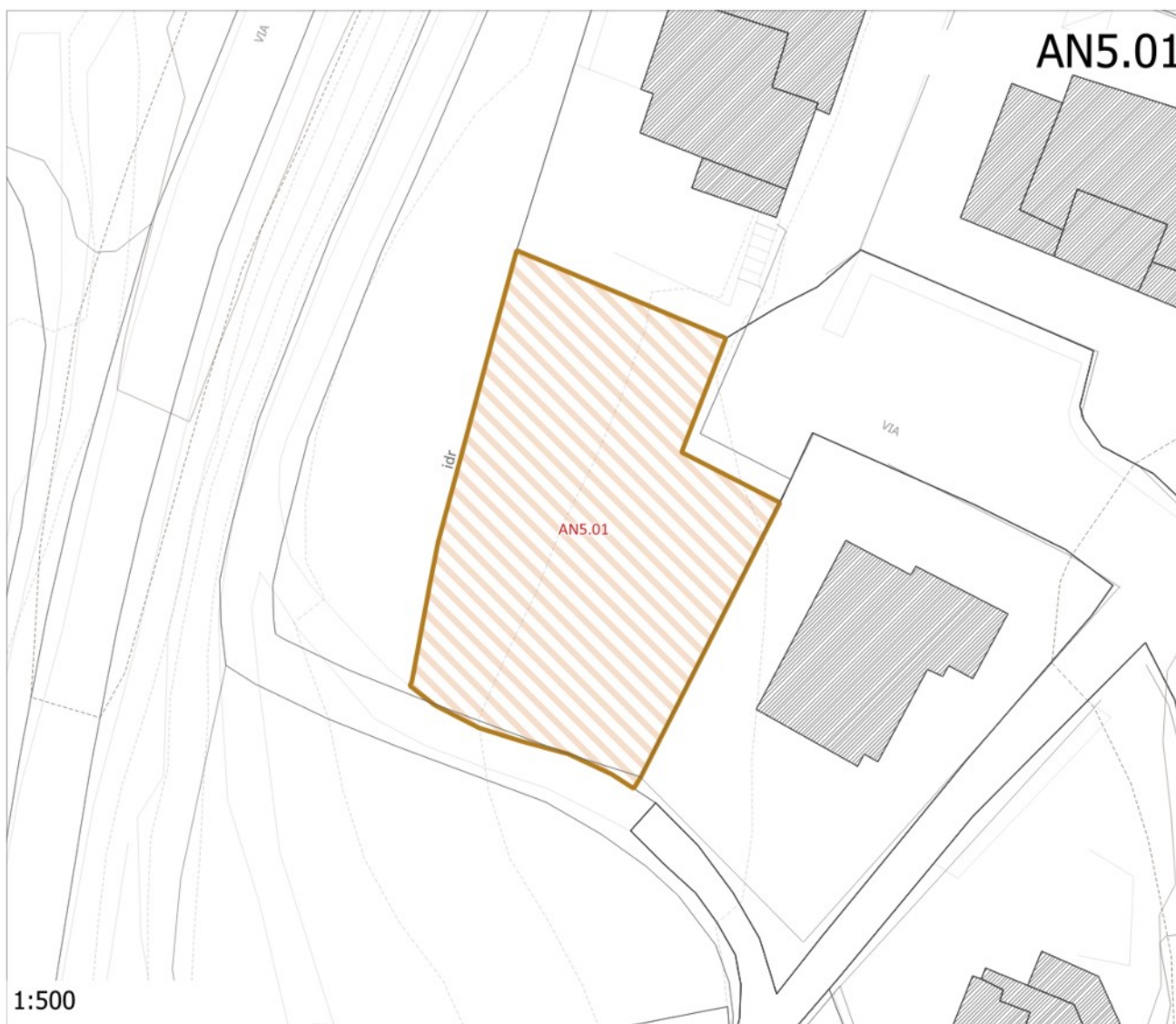
–

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.

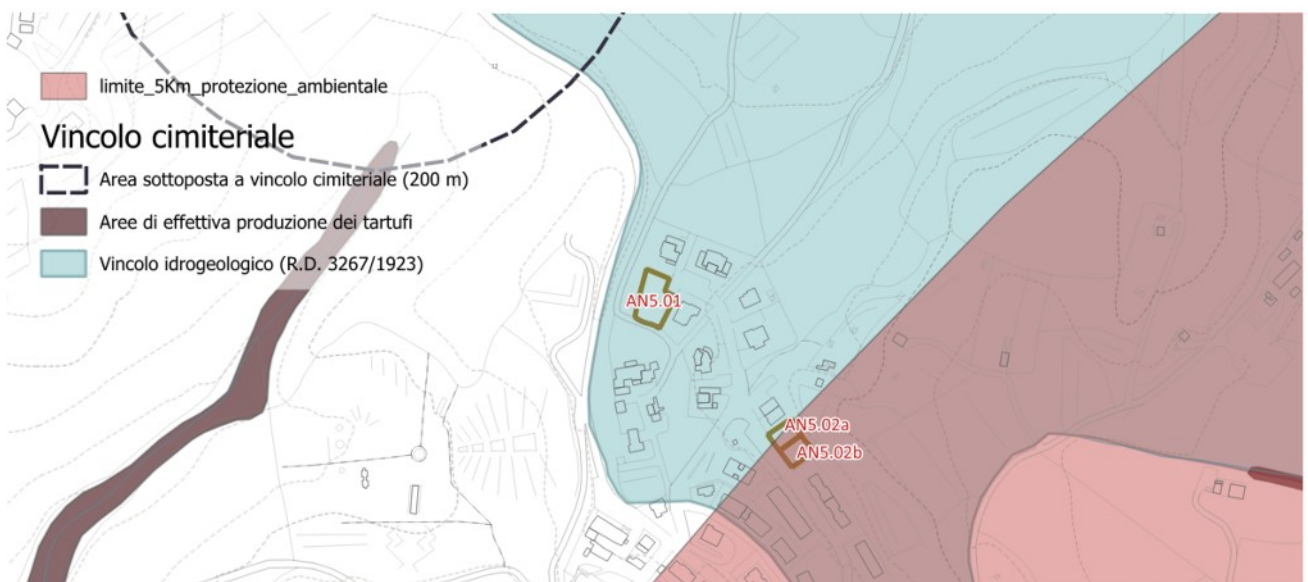


Progetto norma

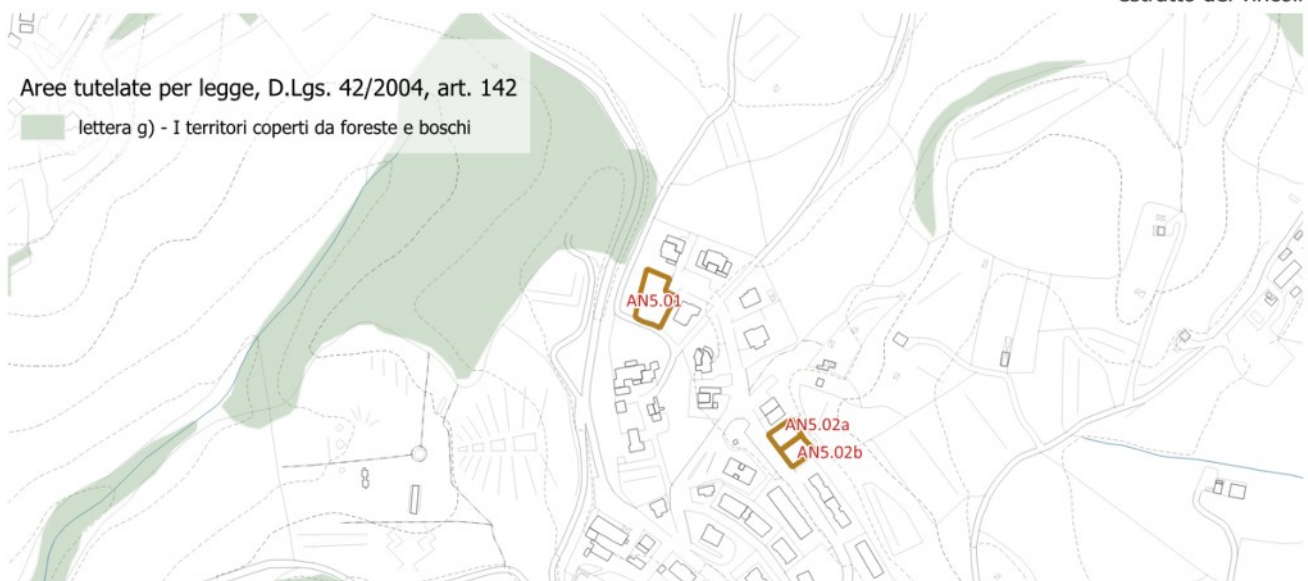
 idr - aree per gli interventi diretti residenziali



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN5.02a, Via Poggio Baldi sud, San Giovanni d'Asso

Descrizione dell'intervento

L'intervento completa una piccola lottizzazione residenziale all'estremo nord della frazione, e si sviluppa su di un piccolo lotto libero accessibile da via Poggio Baldi.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 320 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

–

Convenzionamento

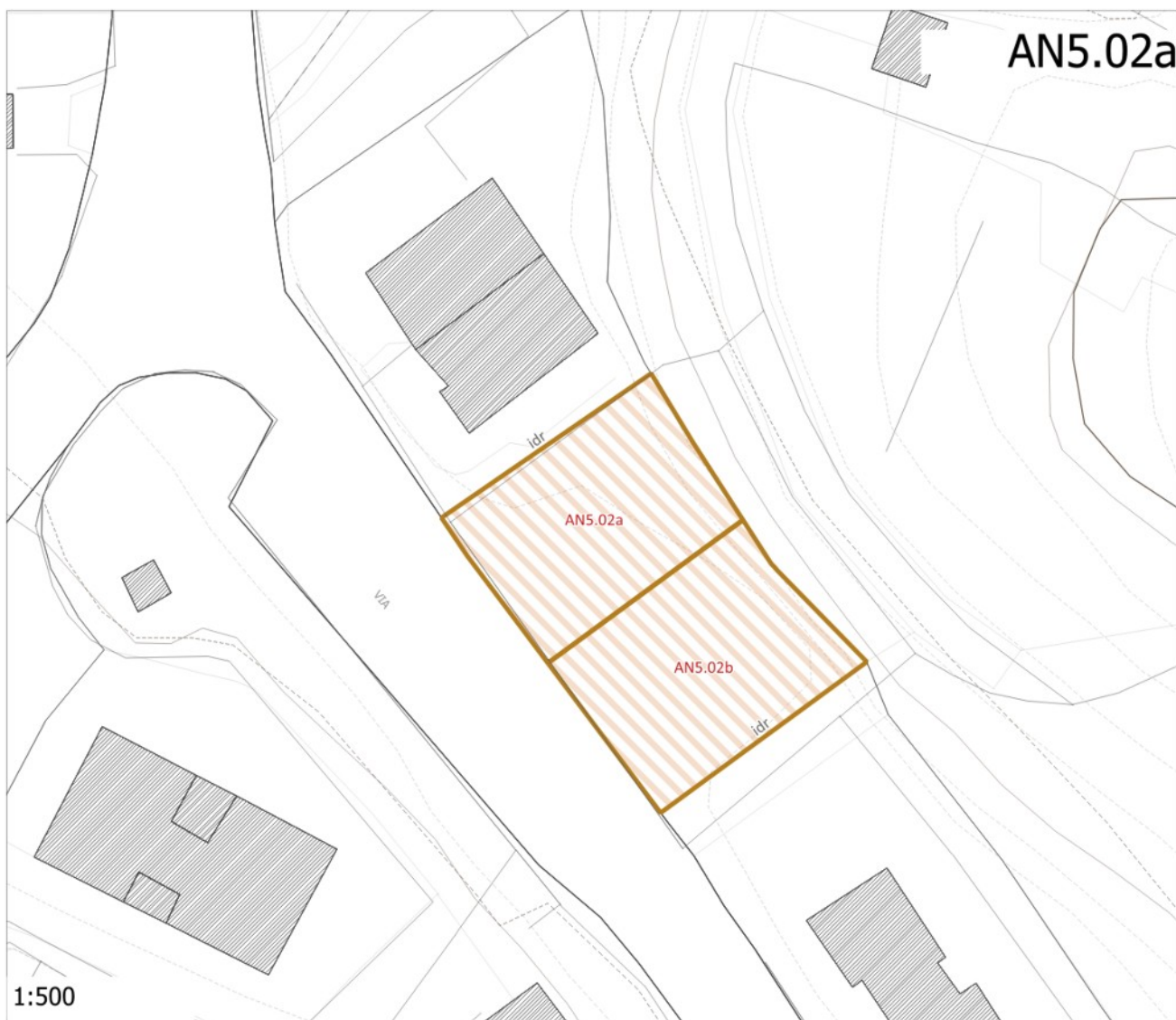
–

Disposizioni specifiche

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

per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte ricercando un rapporto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;

l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti.

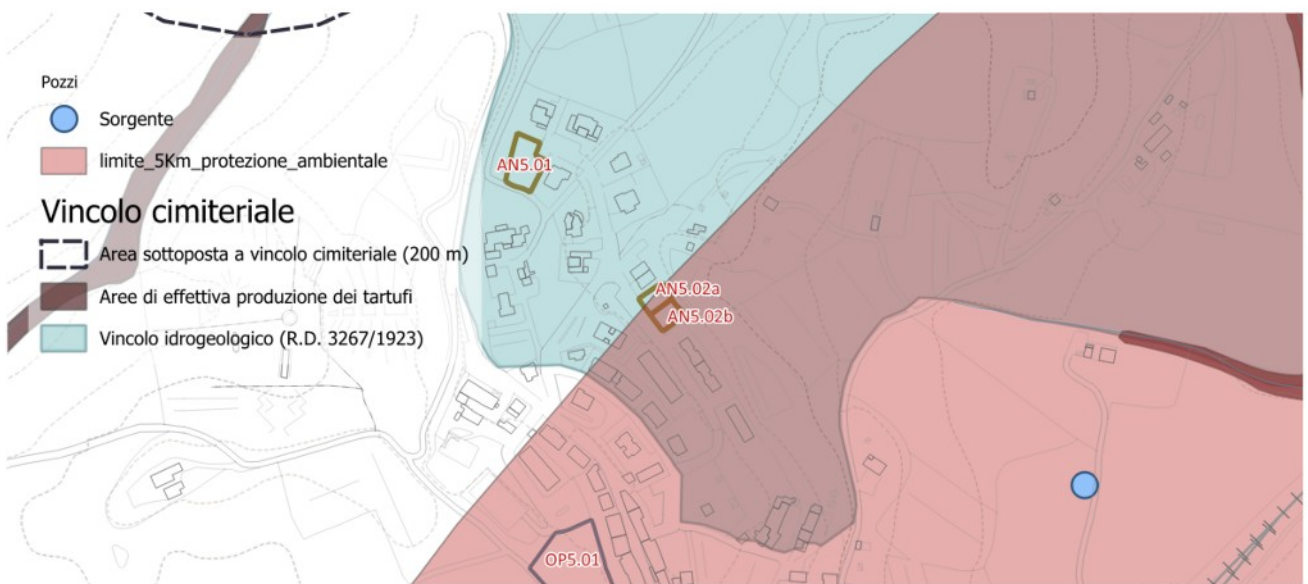


Progetto norma

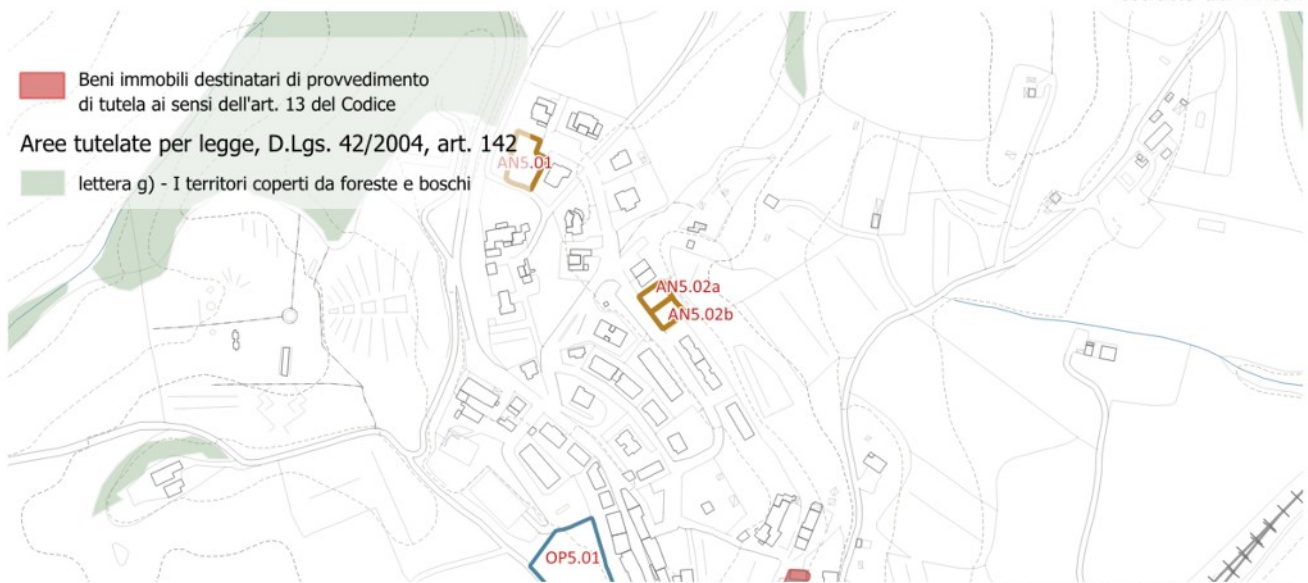
 idr - aree per gli interventi diretti residenziali



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN5.02b, Via Poggio Baldi nord, San Giovanni d'Asso

Descrizione dell'intervento

L'intervento completa una piccola lottizzazione residenziale all'estremo nord della frazione, e si sviluppa su di un piccolo lotto libero accessibile da via Poggio Baldi.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione AN – Modi di attuazione: Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf):: 340 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico

Convenzionamento

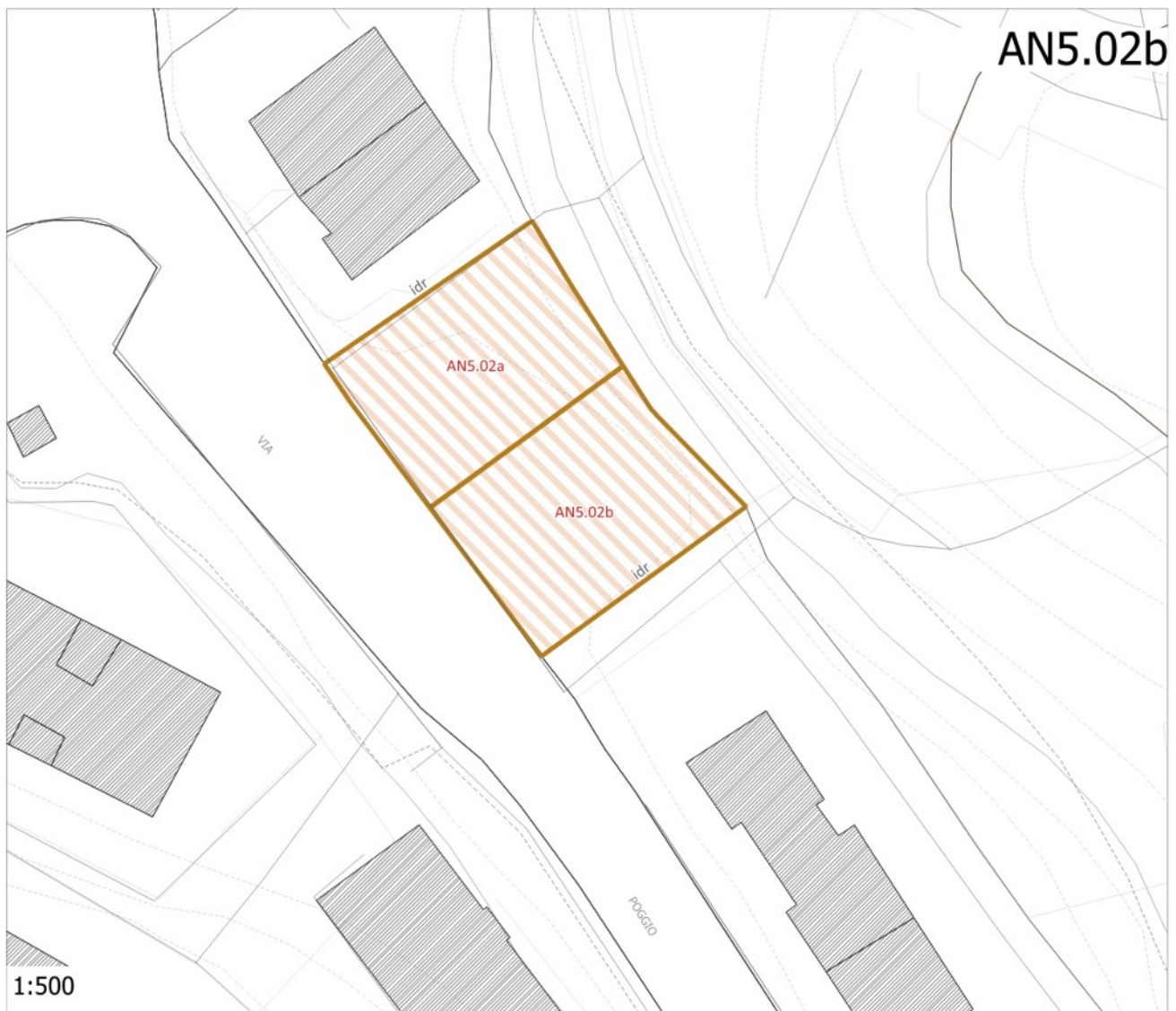
–

Disposizioni specifiche

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

per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte ricercando un rapporto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;

l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti.

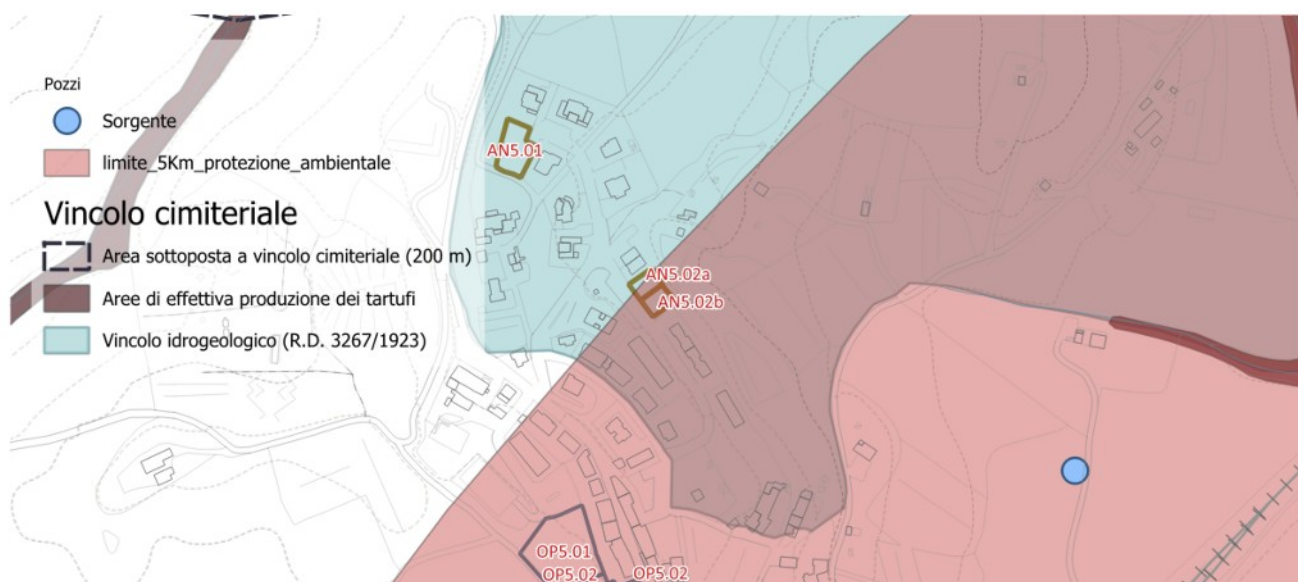


Progetto norma

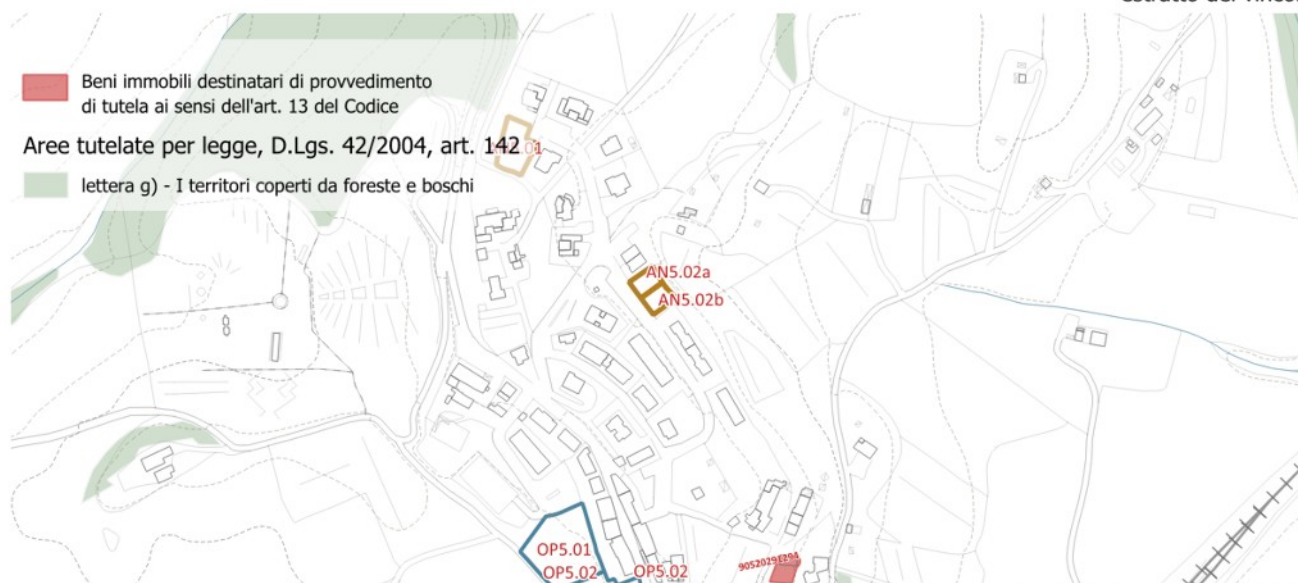
 idr - aree per gli interventi diretti residenziali



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN5.04, Intervento di completamento a Borgo d'Asso

Descrizione dell'intervento

L'intervento va a completare la piccola lottizzazione residenziale denominata Borgo d'Asso, con un nuovo edificio in un'area già per questo predisposta.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione **AN** – Intervento da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 600 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

Numero alloggi massimo: 10

Indice di Copertura massimo: così come il sedime edificato esistente

Altezza massima: così come gli edifici del Borgo d'Asso.

Vincoli e tutele

–

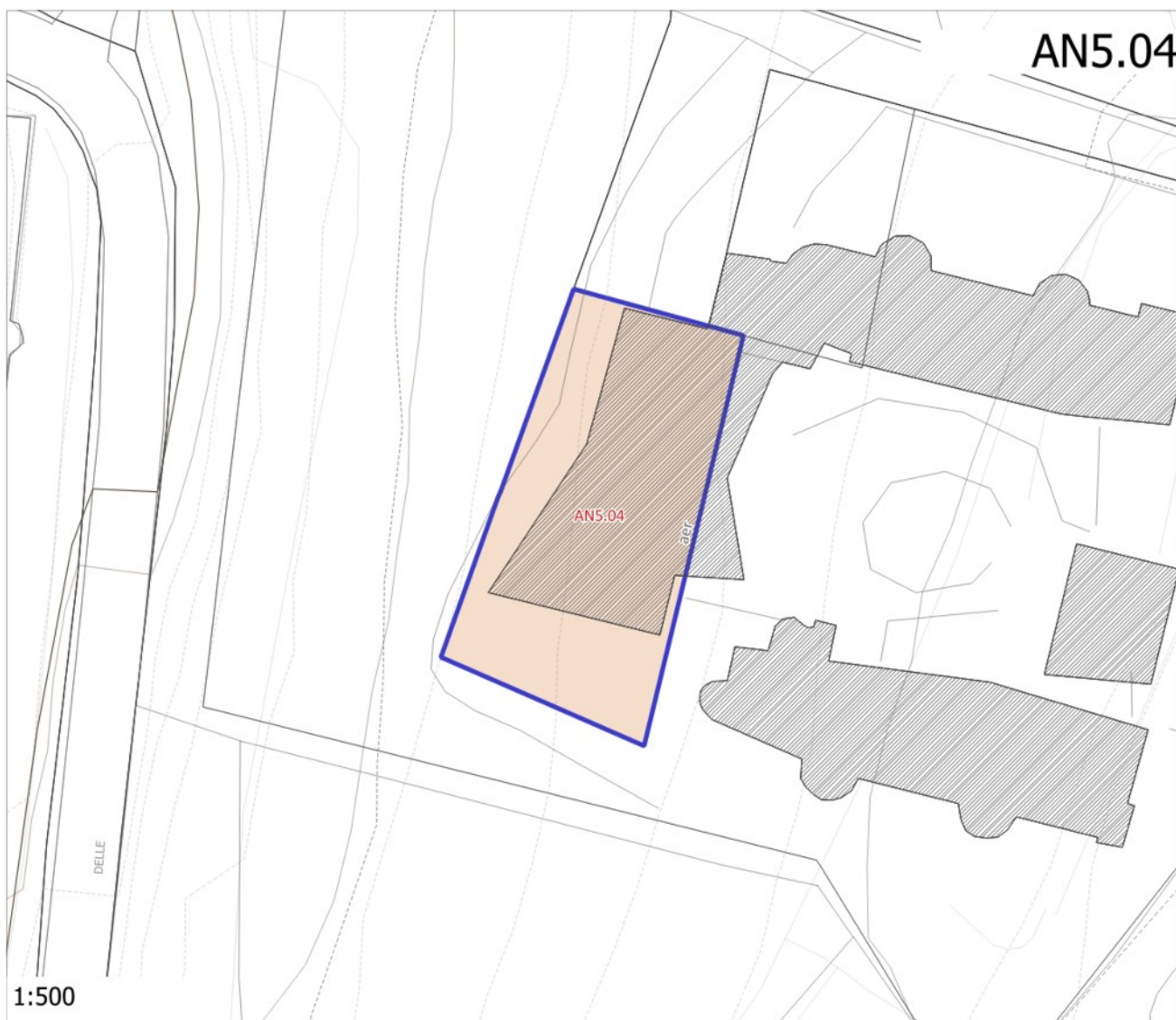
Convenzionamento

L'intervento comprende la monetizzazione o la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

il progetto per il nuovo edificio residenziale dovrà riproporre i medesimi caratteri architettonici, tipologici e dimensionali (altezza e numero di piani) del complesso edificato di Borgo d'Asso;

Nell'area si prevede anche un vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un'opera pubblica che consiste nell'allargamento della strada che andrà ad insistere sulle particelle 556, 557, 505 del Foglio catastale n. 15.

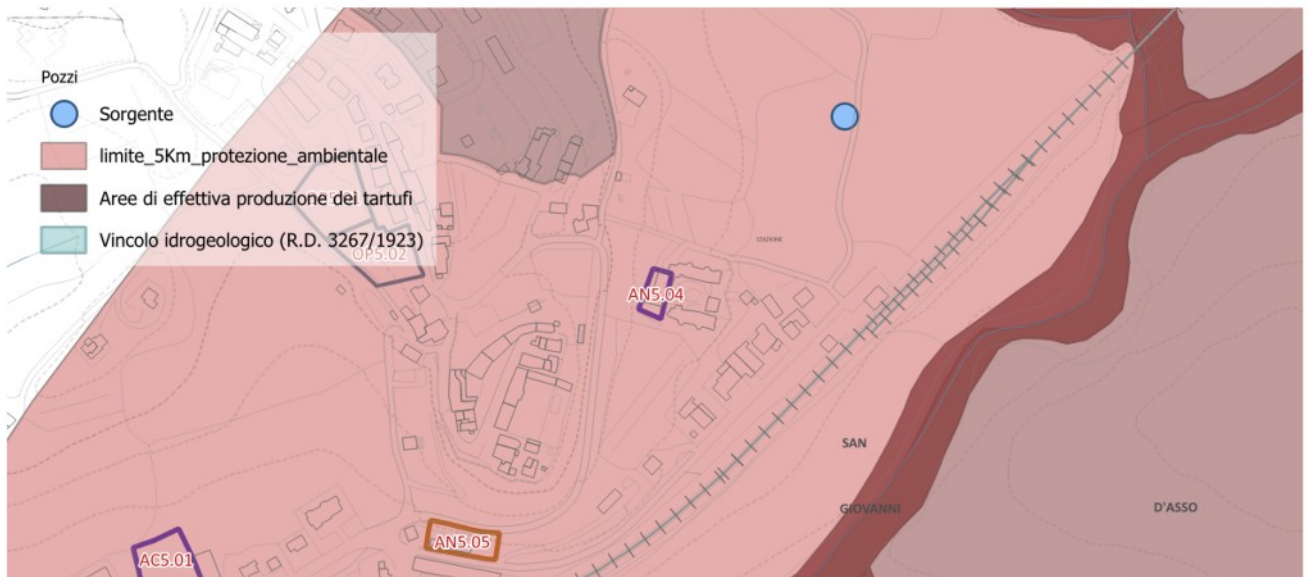


Progetto norma

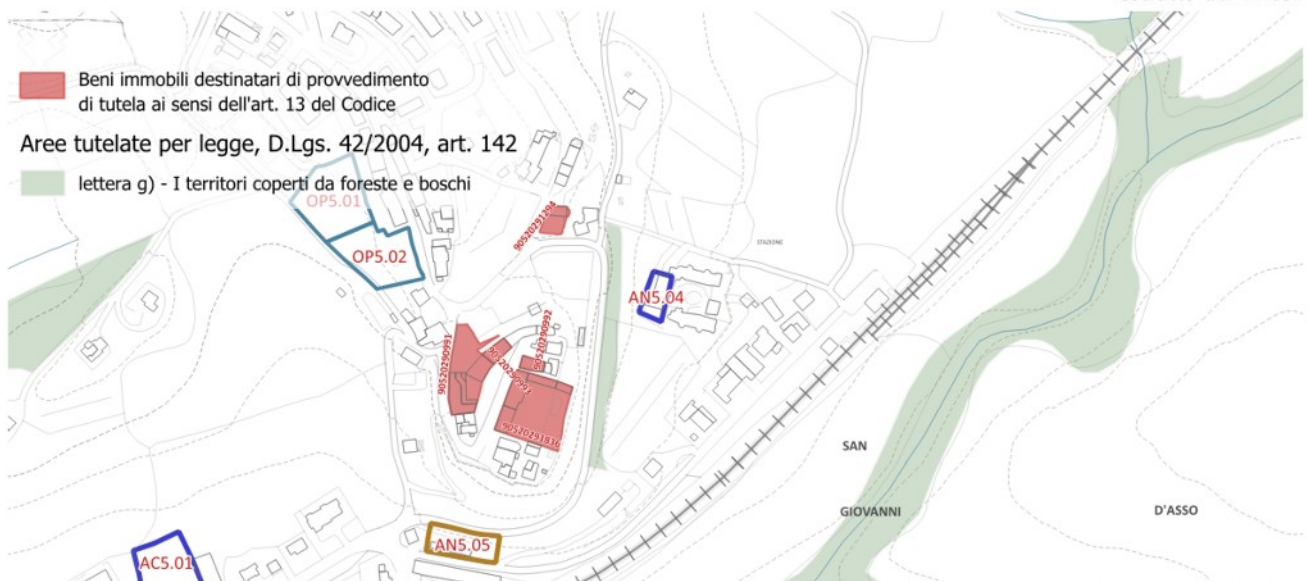
aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN5.05, Nuova edificazione residenziale in via della Stazione

Descrizione dell'intervento

L'intervento mira a riqualificare un'area adesso occupata da pensiline e capannoni a ridosso del poggio dove sorge in posizione cacuminale san Giovanni.

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione **AN** – Modi di attuazione: Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 1.150 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 4 m

Vincoli e tutele

–

Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio dovrà, visto il contesto, essere improntato 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.



>>> varchi visivi

Progetto norma

idr - aree per gli interventi diretti residenziali

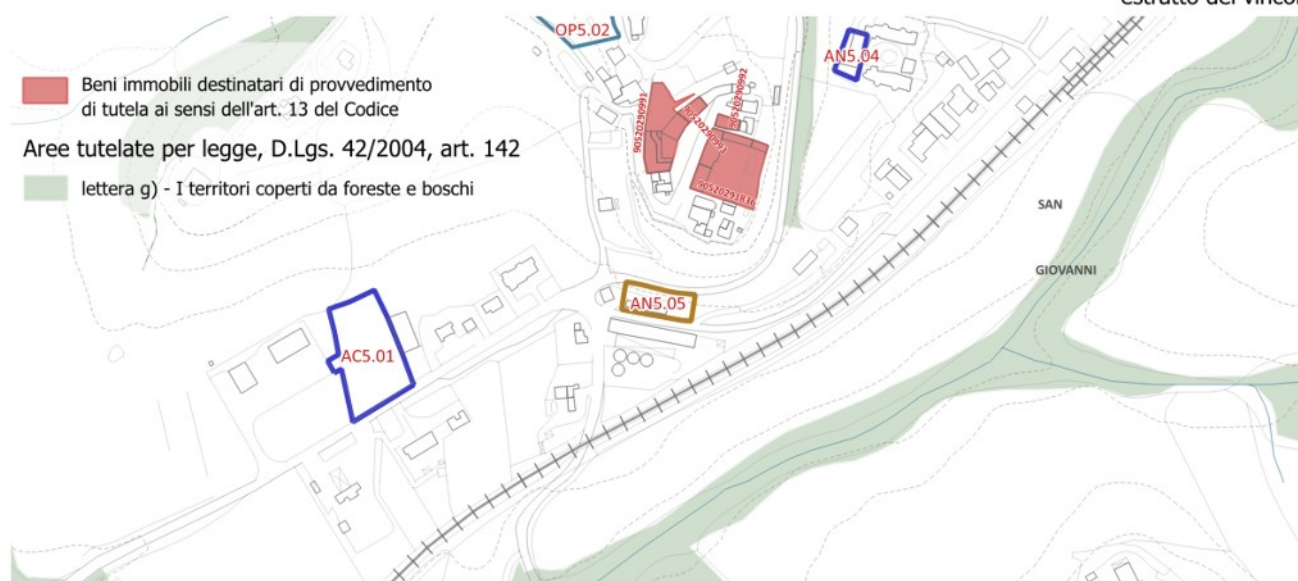
vr - aree a verde privato



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN6.01, Lotto libero in via degli Ortali, Montisi

Descrizione dell'intervento

L'intervento residenziale si sviluppa in un lotto inedito lungo il tessuto residenziale più recente ad ovest della frazione, in via degli Ortali.

UTOE: 6 – Montisi

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione – Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 680 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

–

Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;

Il nuovo edificio dovrà essere improntato 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.

AN6.01



Progetto norma

idr - aree per gli interventi diretti residenziali

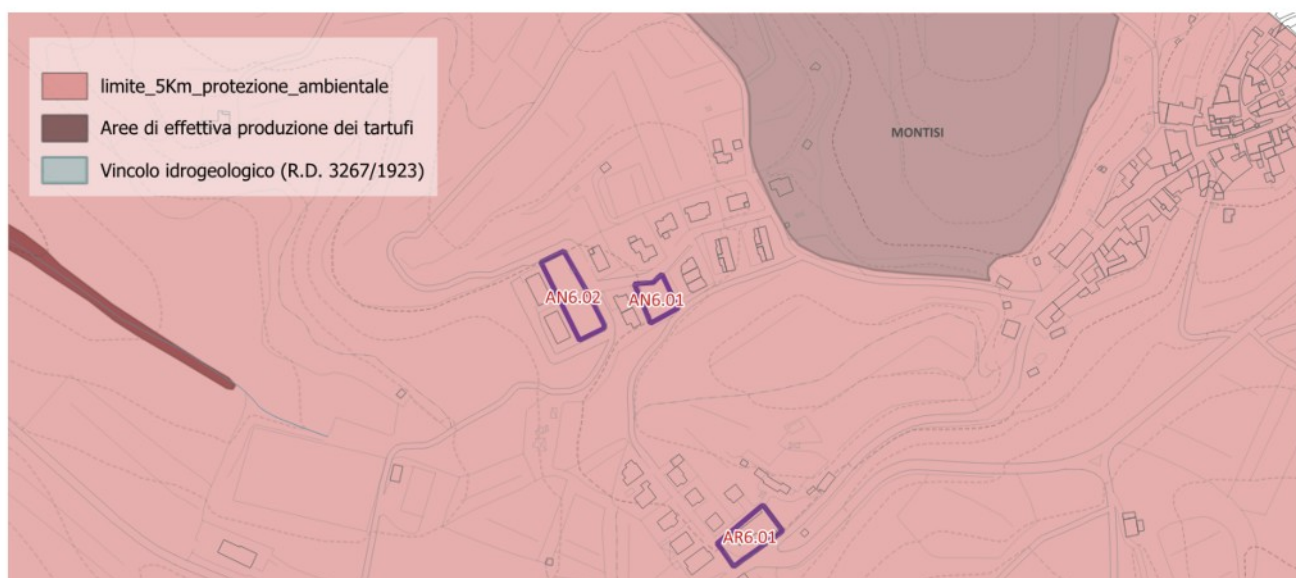
vp - aree a verde di uso pubblico

vr - aree a verde privato

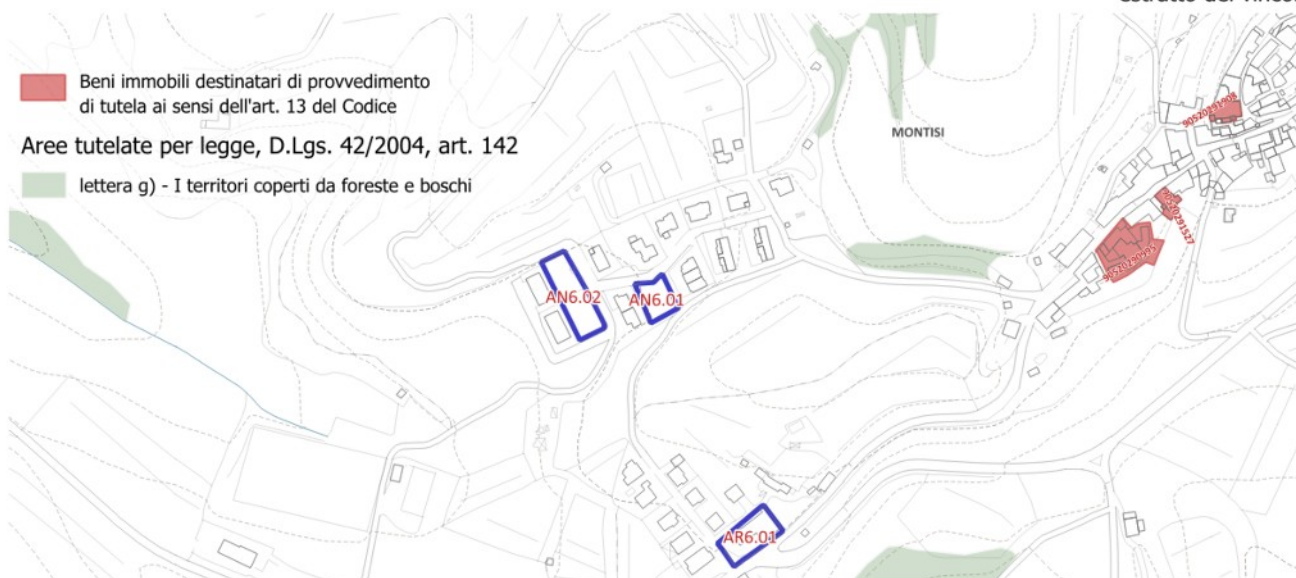
pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AN6.02, Completamento residenziale in Via degli Ortali est, Montisi

Descrizione dell'intervento

L'intervento va a completare la piccola lottizzazione residenziale in via degli Ortali, all'estremo ovest della frazione, con un nuovo edificio in un'area già per questo predisposta.

UTOE: 6 – Montisi

Trasformazione e attuazione

Area di nuova edificazione (AN) – Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.450 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 450 mq.

Numero alloggi massimo: 4

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

–

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di un'area a verde a uso pubblico per una superficie almeno di 580 mq.

Cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada per una superficie almeno di 150 mq.

Disposizioni specifiche

Il progetto per il nuovo edificio residenziale dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani. Potrà essere cercata anche una certa coerenza con il contesto residenziale dei tessuti limitrofi;

per le aree pavimentate 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;

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.

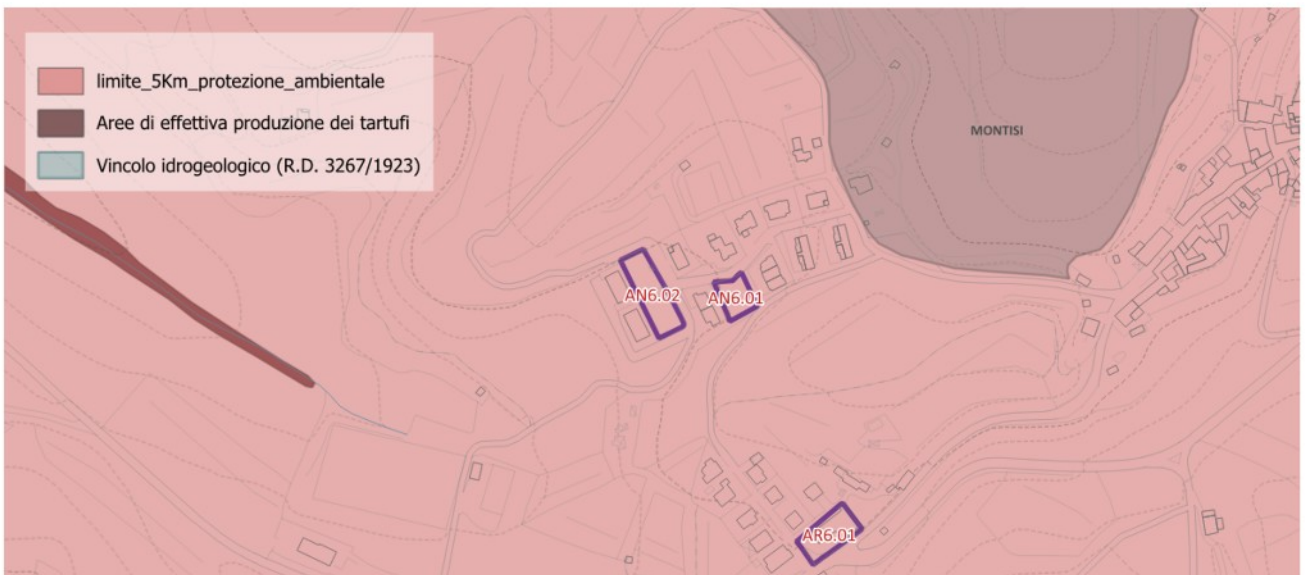


Progetto norma

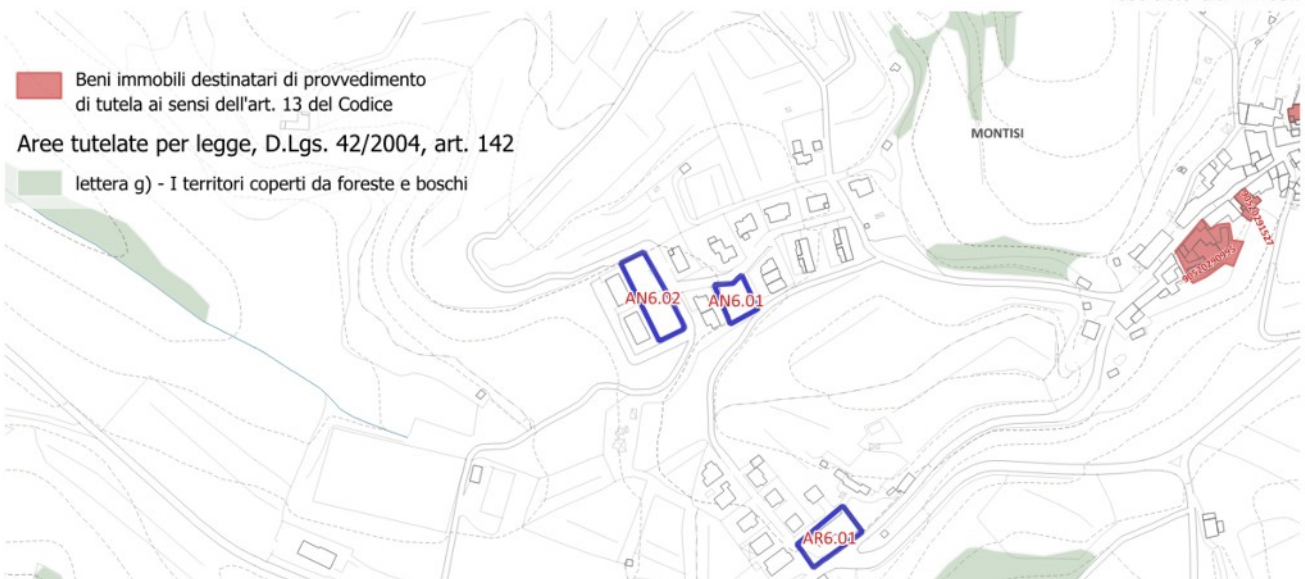
- aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale
- idr - aree per gli interventi diretti residenziali
- vp - aree a verde di uso pubblico
- pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AREE DI RECUPERO

AR1.01, Recupero residenziale in via Donnoli a Montalcino

Descrizione dell'intervento

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 loro posto la realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

UTOE: 1 – Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 850 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Numero alloggi massimo: 4

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di aree destinate a verde privato di uso pubblico per una superficie di almeno 100 mq da localizzarsi lungo via Donnoli.

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, ma dovrà esser garantito un fronte libero per l'ingresso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio; le aree per la sosta dovranno essere ricavate all'interno dell'area individuata 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.

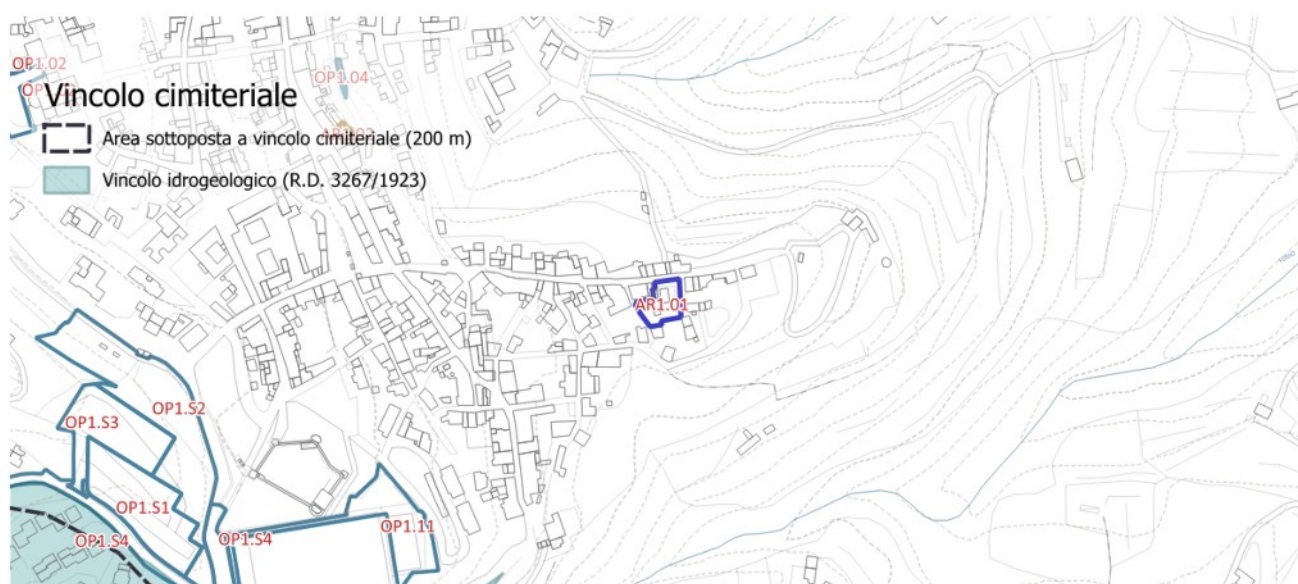


Progetto norma

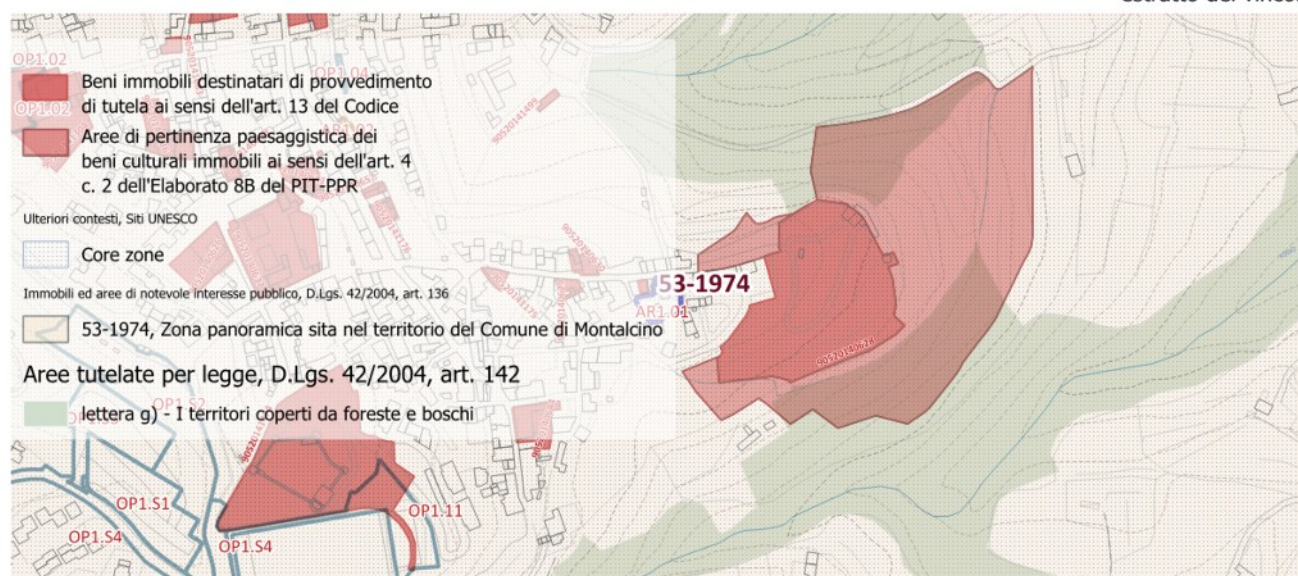
- aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale
- vp - aree a verde di uso pubblico
- vr - aree a verde privato
- per - aree per pertinenze alla residenza



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

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

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la demolizione di una superfetazione incongrua al piano del livello del loggiato, finalizzata alla formazione di una terrazza panoramica in continuità con la loggia (pubblica) esistente e con 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 e la Val d'Arbia.

La parte sottostante, non oggetto di esproprio, potrà essere recuperata con interventi di ristrutturazione di tipo conservativo, come da legge regionale, comunque limitata, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiali coerenti con il contesto storico, assicurando la coerenza dell'insieme. Fatta salva la modifica prevista e la formazione della terrazza, si dovranno limitare al minimo gli interventi e le opere di adattamento, comunque conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'organismo spaziale ed agli elementi strutturali e costruttivi, nel rispetto delle disposizioni della disciplina di intervento di tipo 2, di cui all'art. 25 delle NTA. Tale parte, è destinata ad attività direzionali e di servizio e/o commerciali.

UTOE: 1 – Montalcino

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Opera pubblica (OP)

Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature e servizi pubblici (s2) e s3d

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Foglio 84, Partt. H, 709 di cui la particella 709 soggetta ad esproprio

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Convenzionamento

–

Disposizioni specifiche

È interesse dell'Amministrazione trasformare parte del piano d'ingresso delle ex Poste in una terrazza aperta, mediante la demolizione di un volume che occupa parte di questo piano dell'edificio individuato come di valore nullo, eliminando le pareti e la copertura, che potranno eventualmente essere riprogettati a seconda dell'uso previsto; le finiture e gli eventuali elementi decorativi devono altresì conformarsi alla struttura antica, cercando la massima continuità estetica e materica.

il progetto prevede inoltre il ripristino delle aperture interne sulla parete est del Loggiato nel tempo tamponate e chiuderle con infissi con caratteristiche idonee al contesto.

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



Progetto norma

/// ar- intervento di recupero e riqualificazione

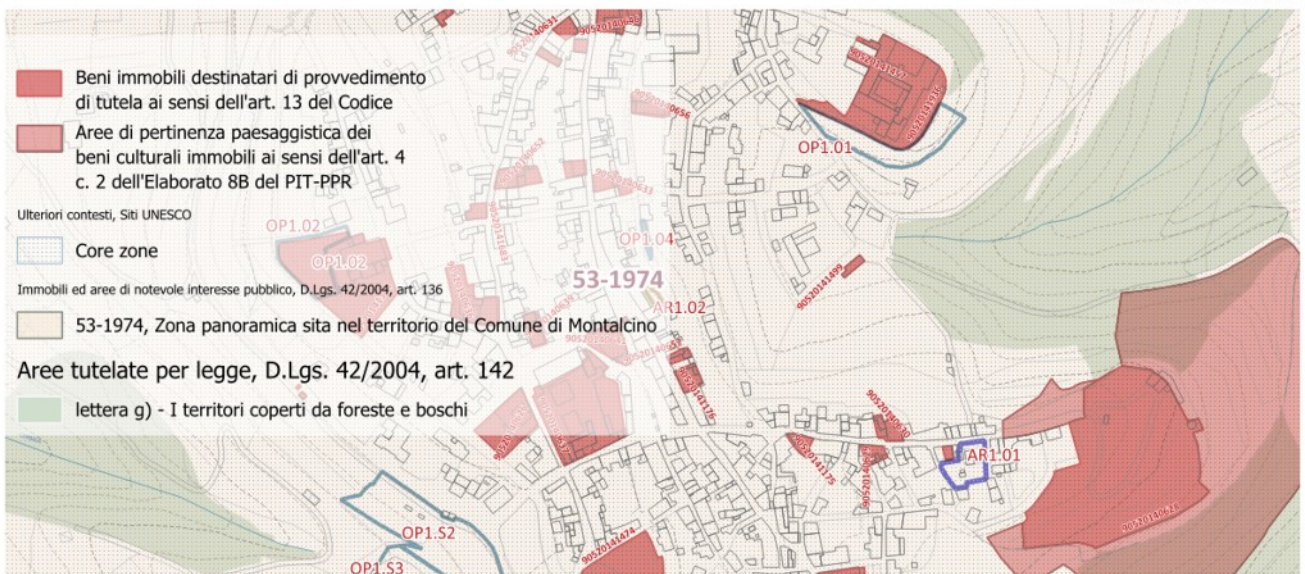
■ pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

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

Descrizione dell'intervento

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

UTOE: 2 – Torrenieri

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Intervento diretto (ID)

Destinazioni d'uso ammesse

Produttiva–Artigianale (b1)

Dimensionamento

Area di intervento (Sf): 1.350 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 650 mq.

Numero alloggi massimo: Non Prevista

Altezza massima: 7 m

Distanza dalla strada delle Crete: 3 m

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo idrogeologico

Convenzionamento

L'intervento comprende la monetizzazione o la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

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 o tradizionali 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.



Progetto norma

idp - aree per gli interventi diretti produttivi

v - nuova viabilità

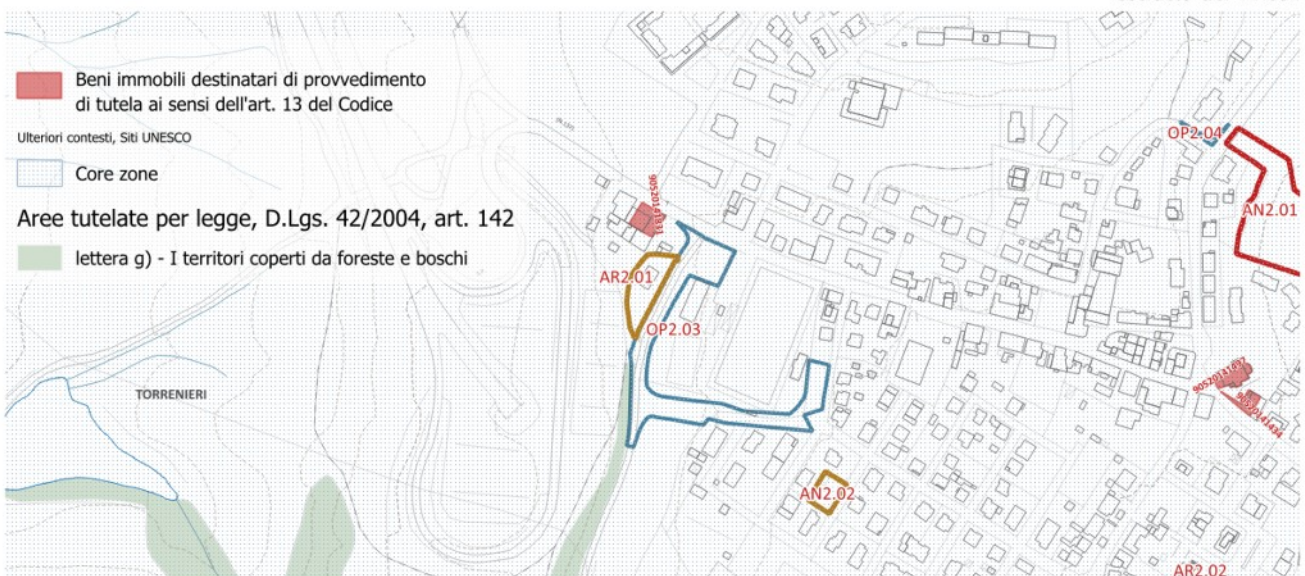
pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto

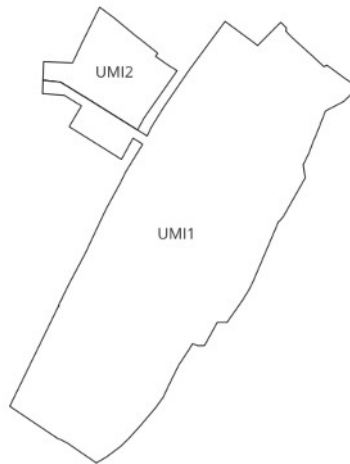


estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AR2.02, Recupero dell'area ex-Sils



Descrizione

L'intervento prevede il recupero dell'area Ex-Sils, un'area produttiva abbandonata, anche con adeguate soluzioni per la viabilità, incluso il superamento della ferrovia, con contestuale ridefinizione del margine urbano. L'intervento prevede il recupero delle aree dismesse con l'insediamento di nuove funzioni, in gran parte da mantenere industriali e artigianali, a cui si aggiungono quelle commerciali al dettaglio – per un'unica media superficie di vendita –, direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Nelle aree al margine nord ovest, prima della ferrovia, sono previsti nuovi edifici residenziali a completamento del margine urbano e la realizzazione di nuove dotazioni pubbliche (verde e parcheggi). La presenza del Torrente Asso impone che le aree verdi libere tra la Ex Sils e il corso d'acqua siano mantenute libere e destinate a equipaggiamenti ecologico-ambientali.

L'intervento viene realizzato in fasi, seguendo l'ordine secondo cui sono organizzate le Unità Minime di Intervento (UMI) per come indicate in questo documento e che potranno esser rimodulate dall'Amministrazione in relazione a contingenze specifiche.

UTOE: 2 –Torrenieri

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, Industriale-Artigianale (b1), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (c2), strutture di media superficie di vendita (c3), esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (c5), direzionale (e1), turistico-ricettiva (d).

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 78.800 mq

Superficie edificabile (SE) massima 16.000 mq di cui:

- 1.000 mq per la destinazione residenziale;
- 1.3100 mq per la destinazione d'uso c3 di cui 750 per un'unica superficie di vendita;
- 500 mq (SE) per la destinazione d'uso c2;
- 2.000 mq per la destinazione direzionale e di servizio;
- 11.400 mq complessivi da suddividere per le restanti destinazioni d'uso ammesse, di cui:
 - 9.200 mq (SE) industriale-artigianale
 - 1.200 mq (SE) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
 - 1.000 mq (SE) turistico-ricettiva

Numero alloggi massimo: 8

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Vincolo cimiteriale

Convenzionamento

Realizzazione di un'area, mantenuta come verde privato d'uso pubblico, con funzione di fascia di mitigazione paesaggistica e di costituzione del margine urbano, da piantumare con alberi d'alto fusto e arbusti lungo tutto il perimetro dell'area di intervento così come individuato sulla tavola delle discipline;

Realizzazione di superfici a parcheggio pubblico per almeno 14.000 mq;

Realizzazione delle aree verde pubblico a servizio dell'area residenziale per almeno 2.700 mq.

Realizzazione e cessione della strada di accesso dalla via Provinciale 14 all'area ex Sils. Tutto l'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione di questo collegamento.

Mantenimento e cura delle aree verdi tra l'Ex Sils e il Torrente Asso in modo coerente con gli elementi caratterizzanti del paesaggio e dell'ambiente fluviale.

Disposizioni specifiche

L'intervento viene organizzato a livello spaziale e temporale per Unità Minime di Intervento (UMI). Il recupero dell'area abbandonata Ex-Sils (UMI 1) deve precedere quello che sarà poi l'intervento di completamento residenziale nelle aree ora libere a margine dei tessuti urbani. Presupposto indispensabile per la trasformazione prevista è pertanto la caratterizzazione ambientale e successiva bonifica dell'area ex Sils e la realizzazione della nuova viabilità di accesso dalla SP 14 Traversa dei Monti, anche in vista della futura attività di cantiere.

UMI 1 L'area produttiva e la nuova viabilità di accesso

Prevede la realizzazione della viabilità di raccordo con la SP 14 e il superamento della linea ferroviaria, oltre che lo sviluppo urbanistico dell'area ex industriale, da progettare a seguito della caratterizzazione ambientale e della conseguente bonifica. Per la progettazione dell'area a est della ferrovia, si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, visto il contesto paesaggistico e la vicinanza al torrente Asso privo di urbanizzazioni, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con il paesaggio;

UMI 2 L'area residenziale e le dotazioni pubbliche

Prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali e nuovi parcheggi e verde pubblico; i nuovi corpi edilizi a ovest della ferrovia dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto urbani circostante evitando fuori scala progettuali ma anzi mirando a una integrazione architettonica coerente con il tessuto residenziale circostante;

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 ferrovia; 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;

Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandole 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 che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso;

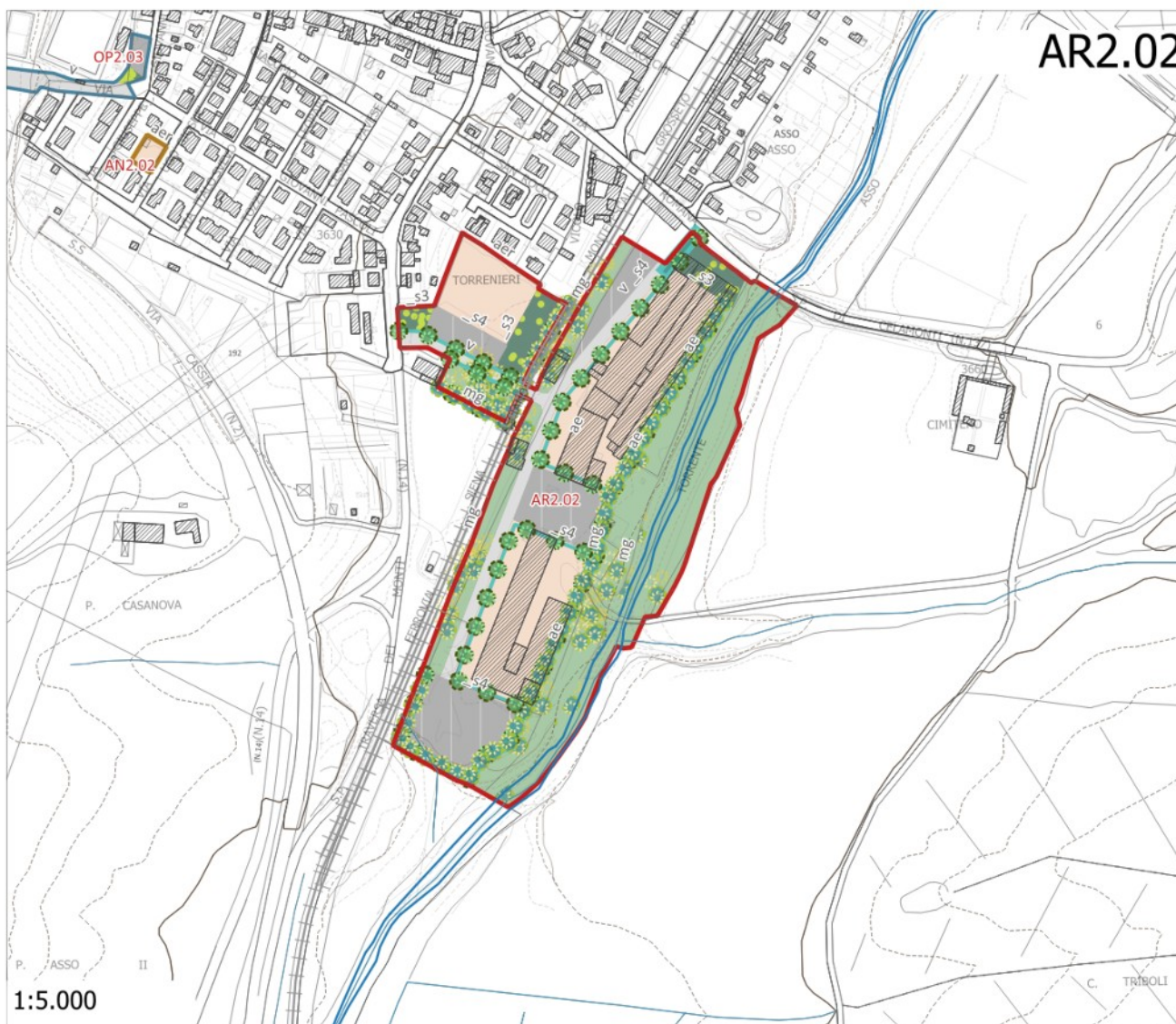
non dovranno essere interessati dalla trasformazione ambiti boscati;

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

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

la localizzazione delle aree per la mitigazione è da considerarsi vincolante per il progetto: esse dovranno costituire uno schermo per la riduzione degli impatti visivi e ambientali rispetto al territorio aperto circostante;

dovrà essere realizzato un collegamento fra l'area verde lungo la via Romana e la viabilità interna all'intervento.



filare di alberi

fascia tampone

connessioni

Progetto norma

ae - aree di concentrazione della nuova edificazione

aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale

vp - aree a verde di uso pubblico

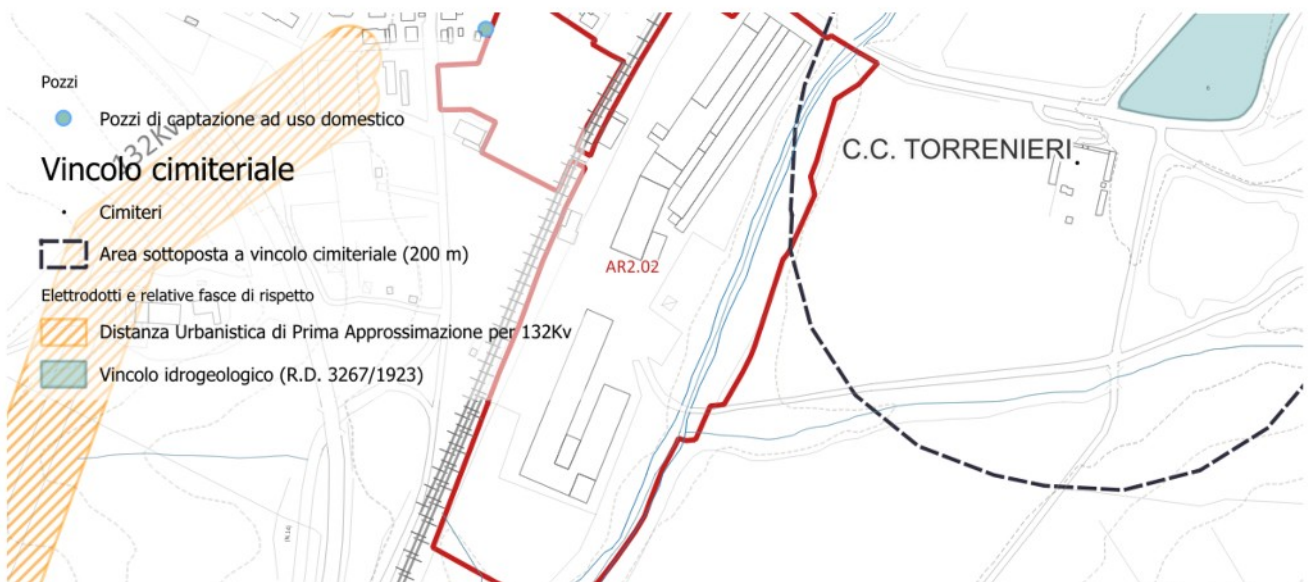
mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

v - nuova viabilità

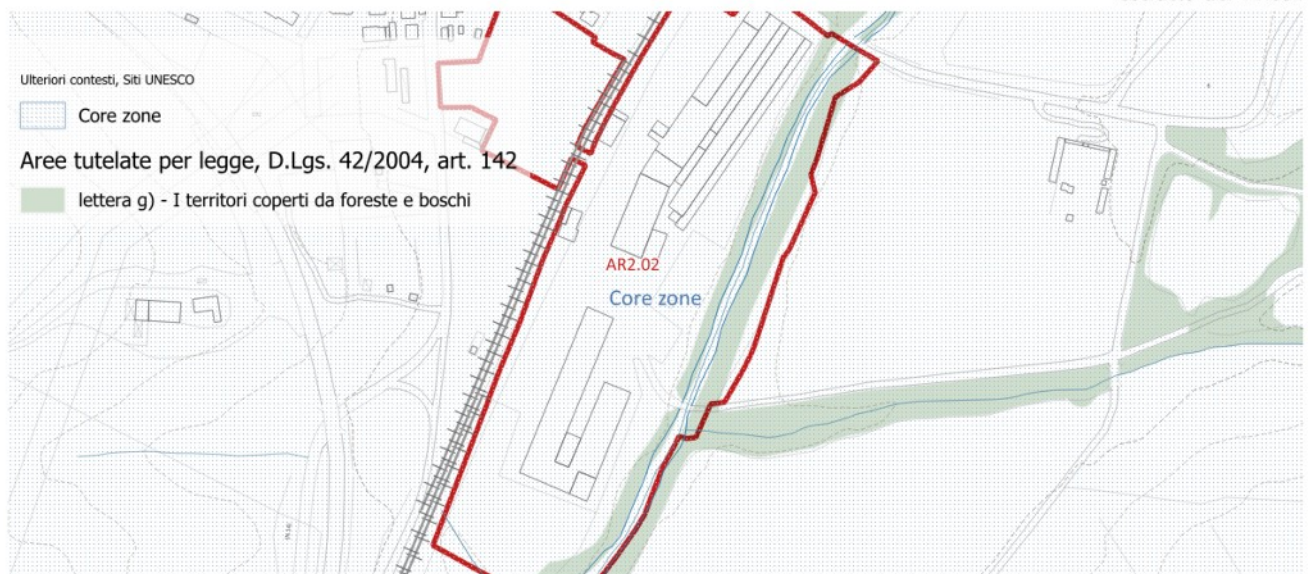
pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

AR6.01, Recupero residenziale in via Umberto I a Montisi

Descrizione

L'intervento di recupero prevede la demolizione di due capannoni artigianali dismessi, per realizzare al loro posto un nuovo edificio residenziale

UTOE: 6 – Montisi

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.100 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Vincoli e tutele

–

Convenzionamento

Cessione e realizzazione di aree destinate a parcheggio per una superficie di almeno 270 mq.

Disposizioni specifiche

La nuova edificazione dovrà utilizzare tecniche, elementi e tipologie tradizionali;

il nuovo edificio dovrà essere improntato alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, e materiali e tecniche coerenti con il 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;

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.



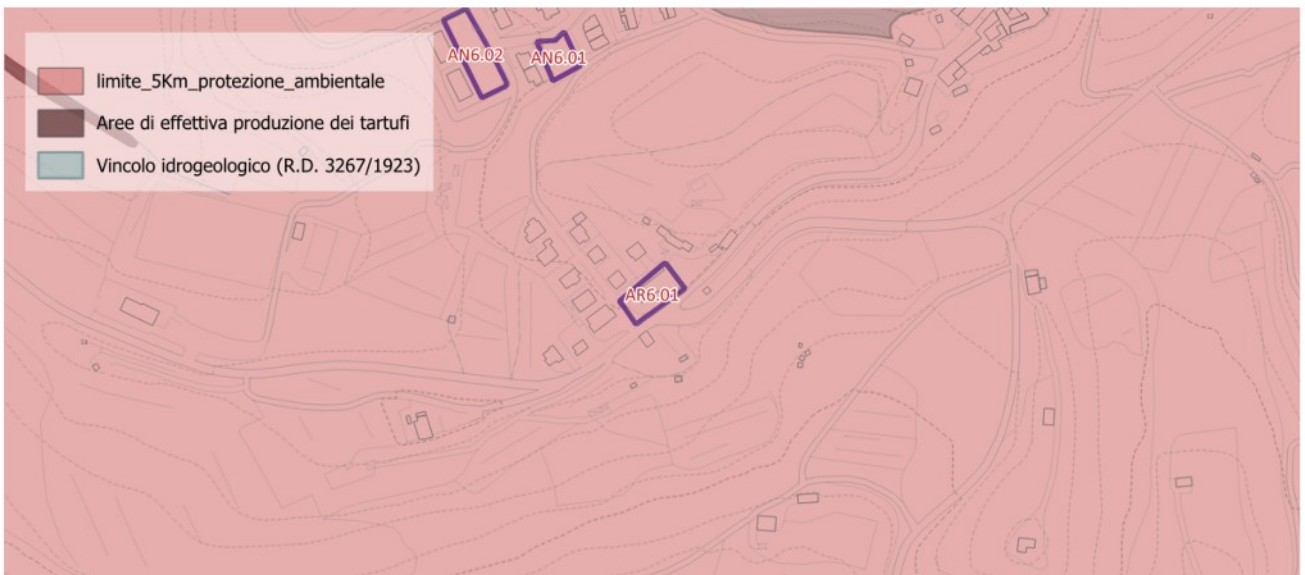
Progetto norma

 aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale

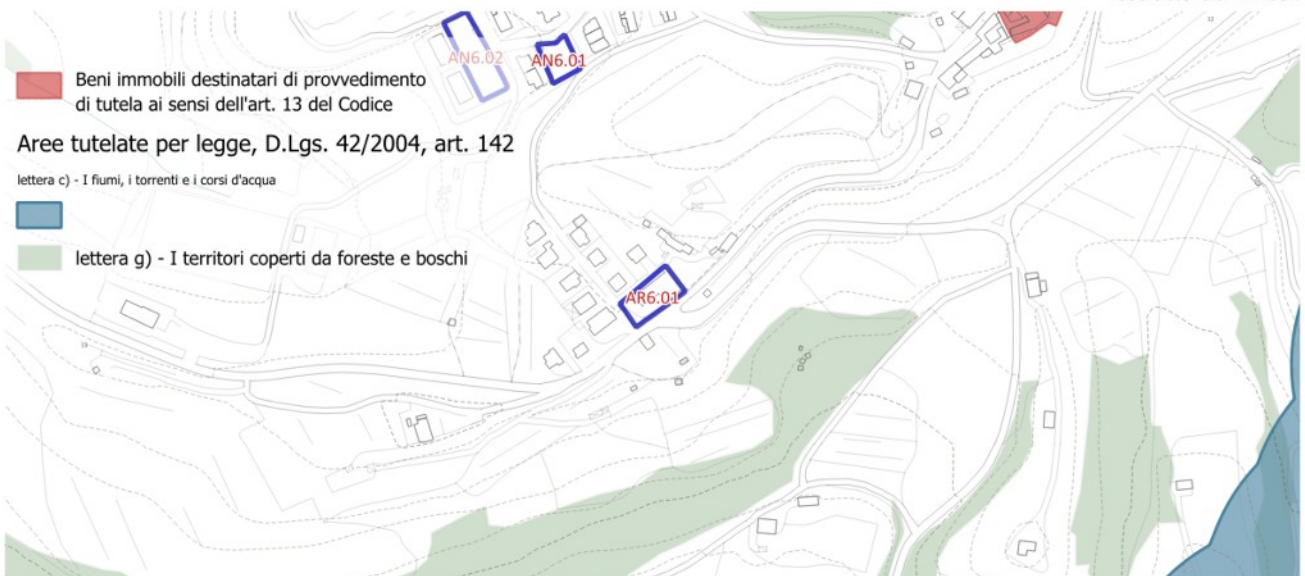
 pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OPERE PUBBLICHE

OP1.01

Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'Ospedale di Montalcino.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Superficie: parcheggio pubblico 2.000 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica soggetta a procedura di esproprio: Sez. A, Foglio 83, parte della Part. 279.

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

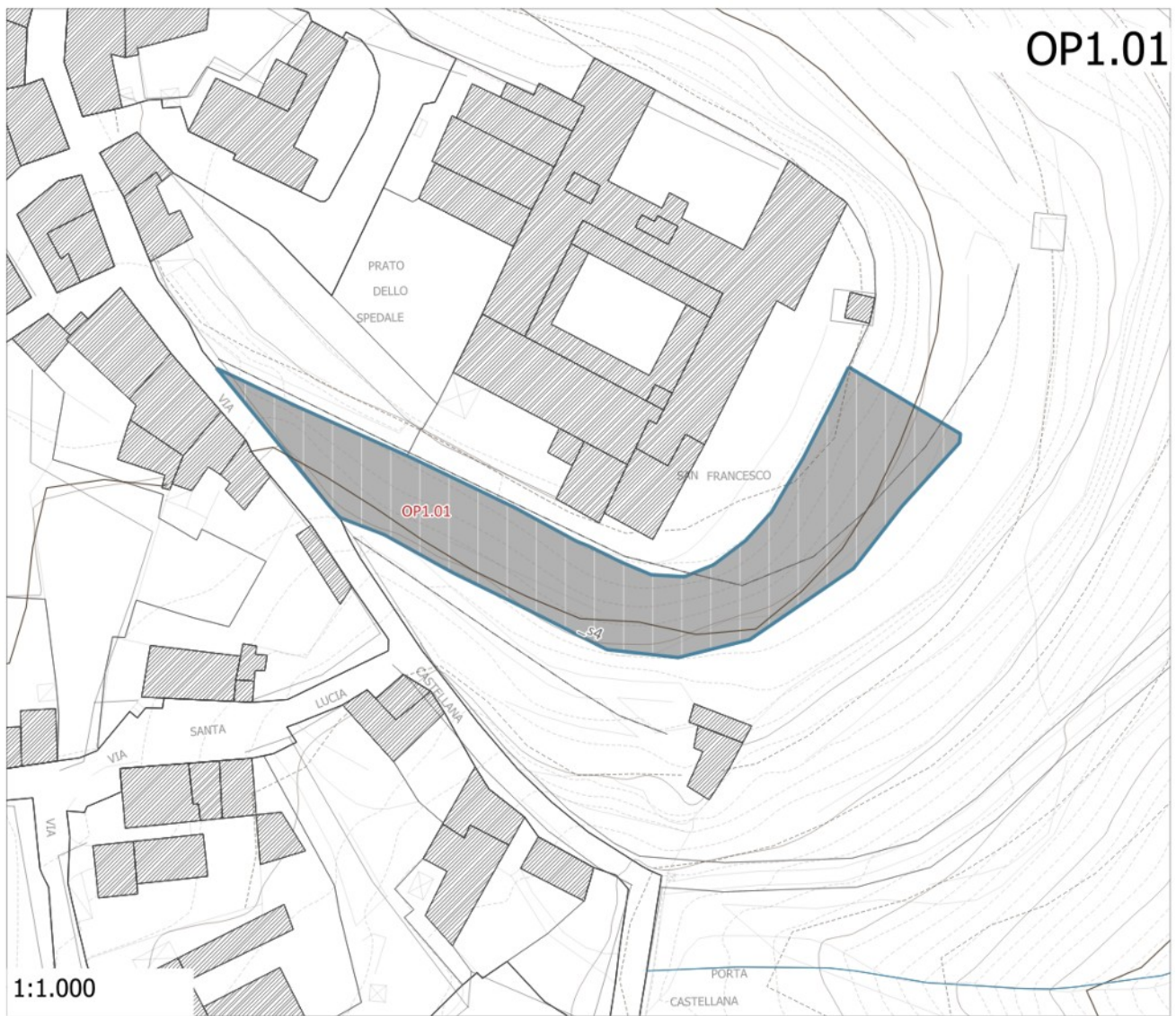
Disposizioni specifiche

Si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche, assecondando la morfologia dei luoghi, limitando per quanto possibile il rimodellamento del terreno e mantenendo, per quanto possibile, le piante di olivo presenti nell'area. In particolare:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di Montalcino e del suo intorno territoriale, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- sia assicurata l'armonia con le caratteristiche morfologiche del profilo del basamento collinare. A tal fine il disegno del parcheggio dovrà svilupparsi adagiandosi in modo coerente rispetto all'andamento dell'orografia del terreno, con una soluzione progettuale a gradoni anziché unica piattaforma a parcheggio;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con gli elementi di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico del basamento collinare del centro storico di Montalcino.

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;

Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno; 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.



Progetto norma

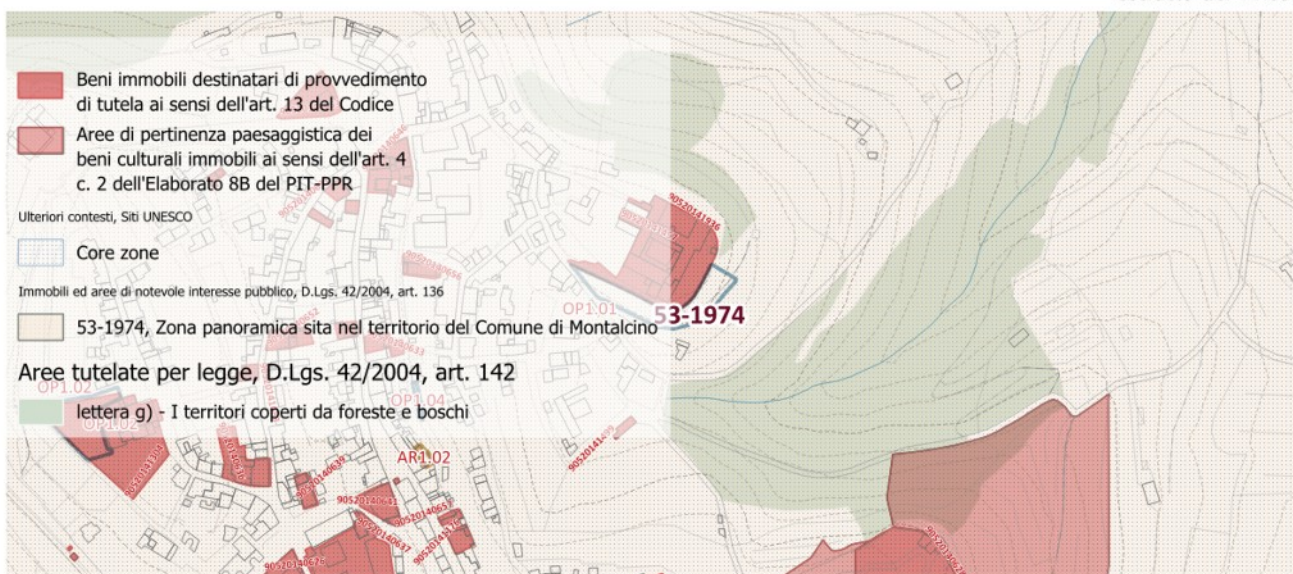
■ pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.02

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

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Superficie: verde pubblico 500 mq;

parcheggio pubblico 1.000 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica e soggette a procedura di esproprio: Sez. A, Foglio 84, Part. 1.

Vincoli e tutele

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

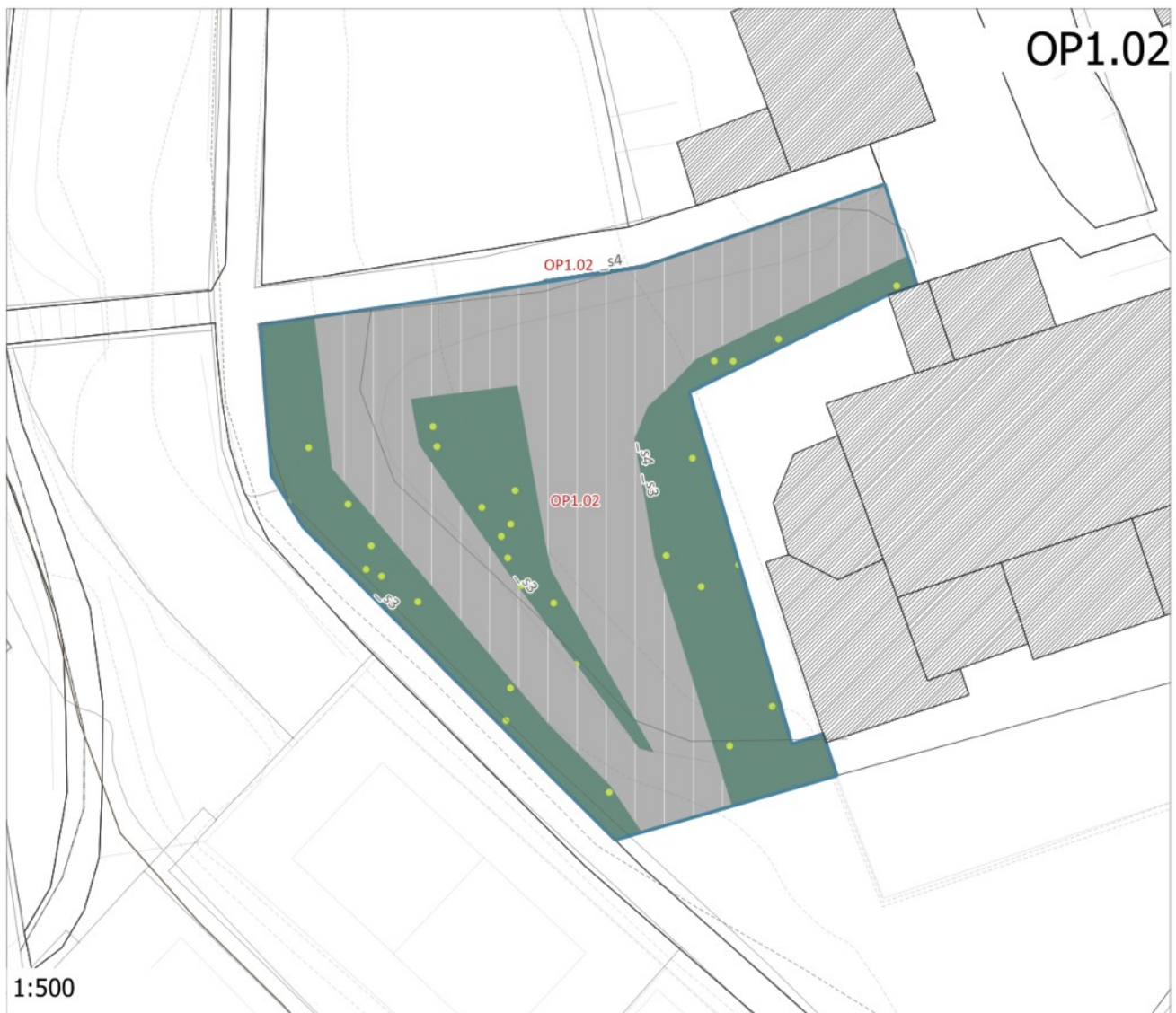
Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 42/2004

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Disposizioni specifiche

Considerato l'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto di intervento, la progettazione del parcheggio deve recepire gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della sezione IV della Scheda di Vincolo del DM 53/1974 "Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino", integrati dalle seguenti disposizioni:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di Montalcino e del suo intorno territoriale, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- 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, mantenendo i principali coni e bersagli visivi;
- il parcheggio ed i relativi corselli, stalli di sosta e opere a verde dovranno essere progettati in modo coerente con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano del centro storico di Montalcino e con la Cattedrale di San Salvatore;
- nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili e drenanti, dotandole anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie in relazione al tipo di utilizzo previsto;
- 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.

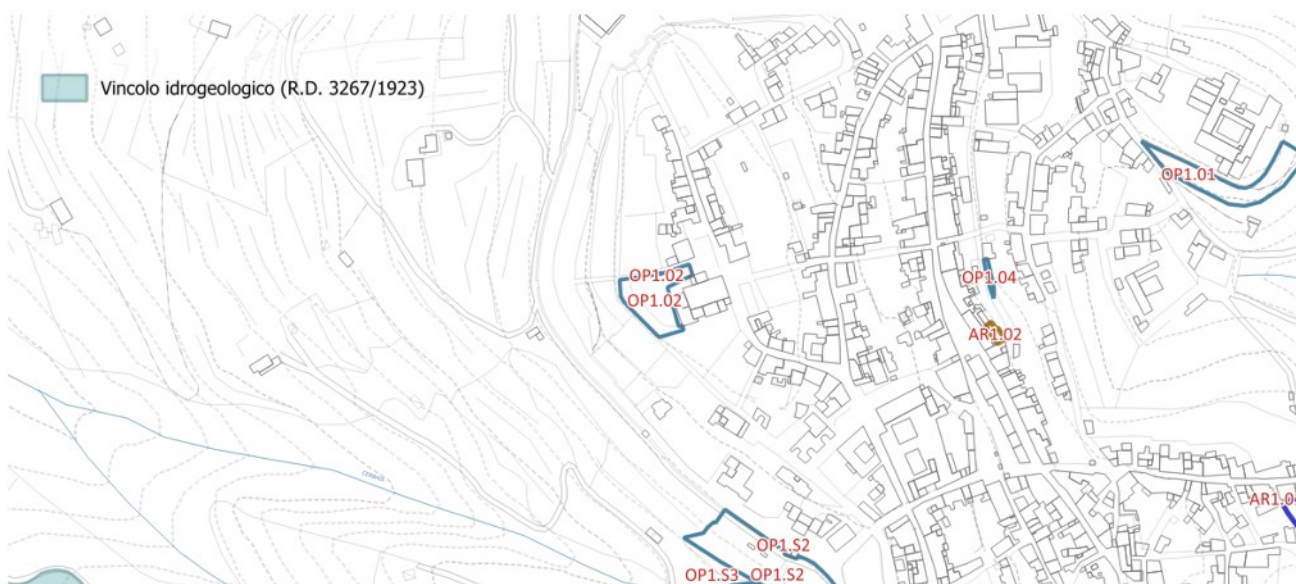


Progetto norma

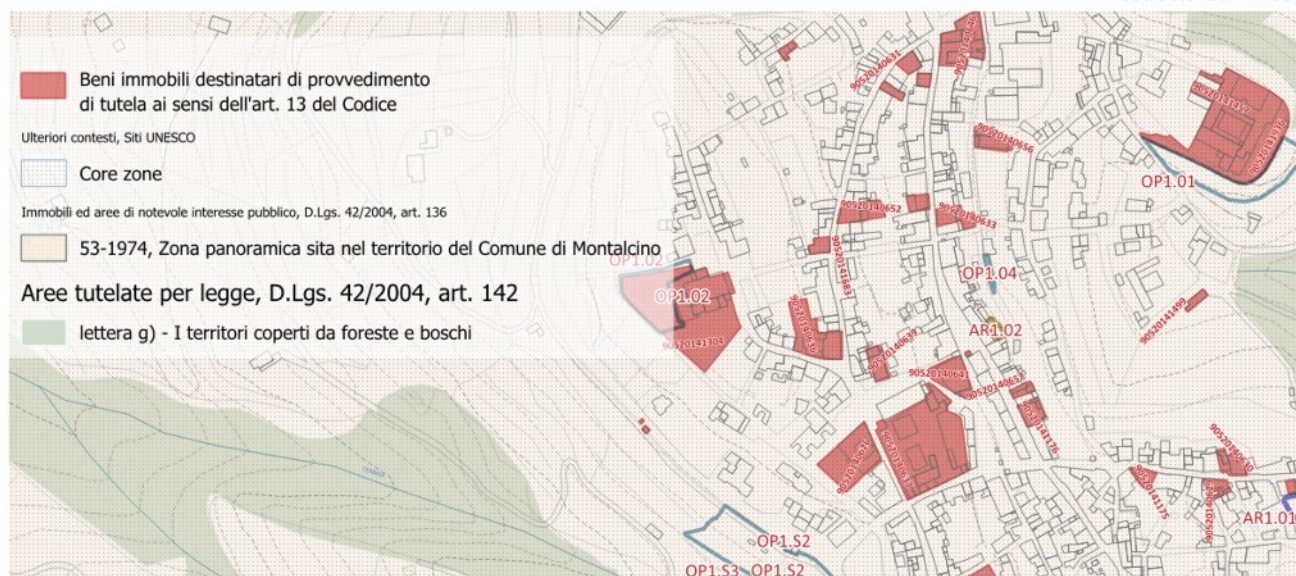
- vp - aree a verde di uso pubblico
- pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.04

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

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Superficie: 90 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica e soggette a procedura di esproprio: Sez. A, Foglio 84, Part. 75

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.



Progetto norma

/// ar- intervento di recupero e riqualificazione

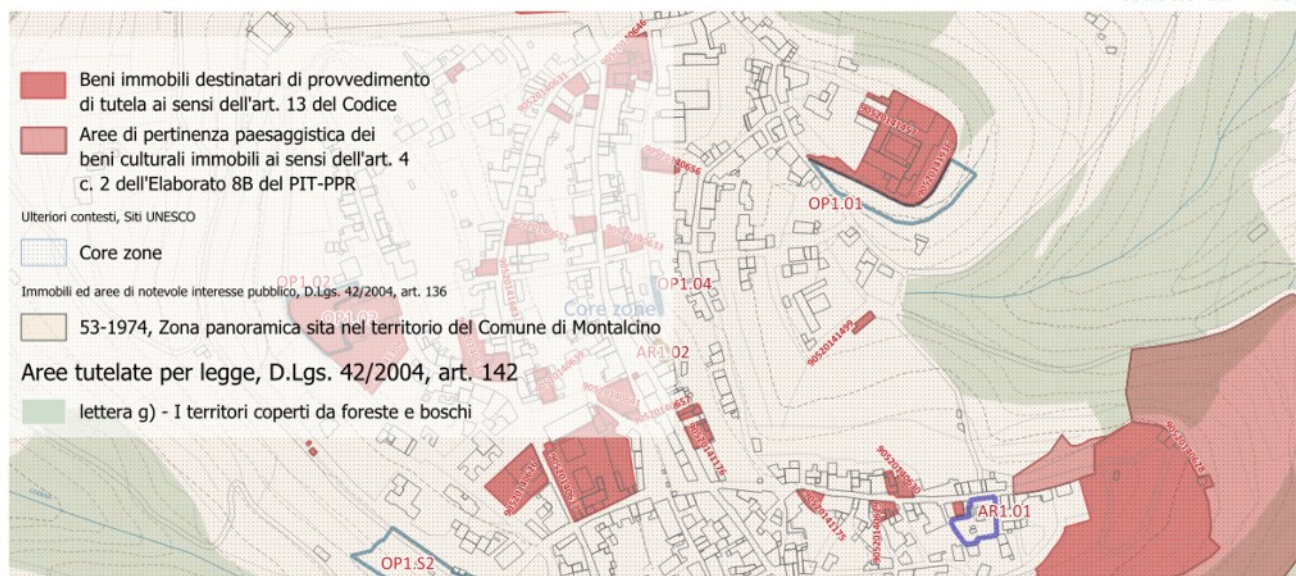
■ pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.06

Aree per la realizzazione del nuovo magazzino comunale, della viabilità di accesso e di un parcheggio pubblico nella Zona Artigianale Capanna.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Superficie:

attrezzature pubbliche (nuovo magazzino comunale SE 1.200 mq);

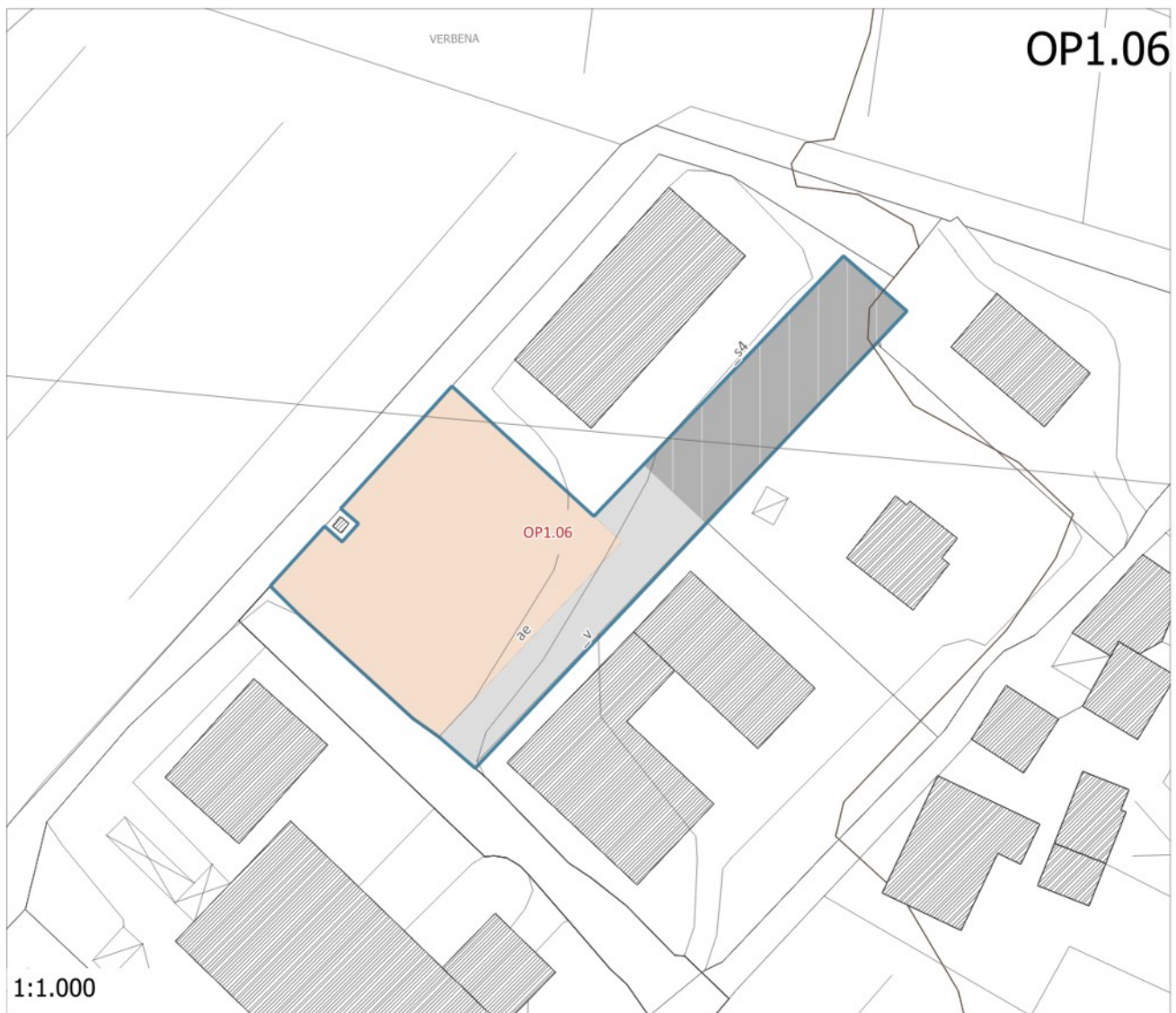
parcheggio pubblico 700 mq;

nuova viabilità 550 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 92, Partt. 279, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 289, 290

Vincoli e tutele

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



Progetto norma

ae - aree di concentrazione della nuova edificazione

v - nuova viabilità

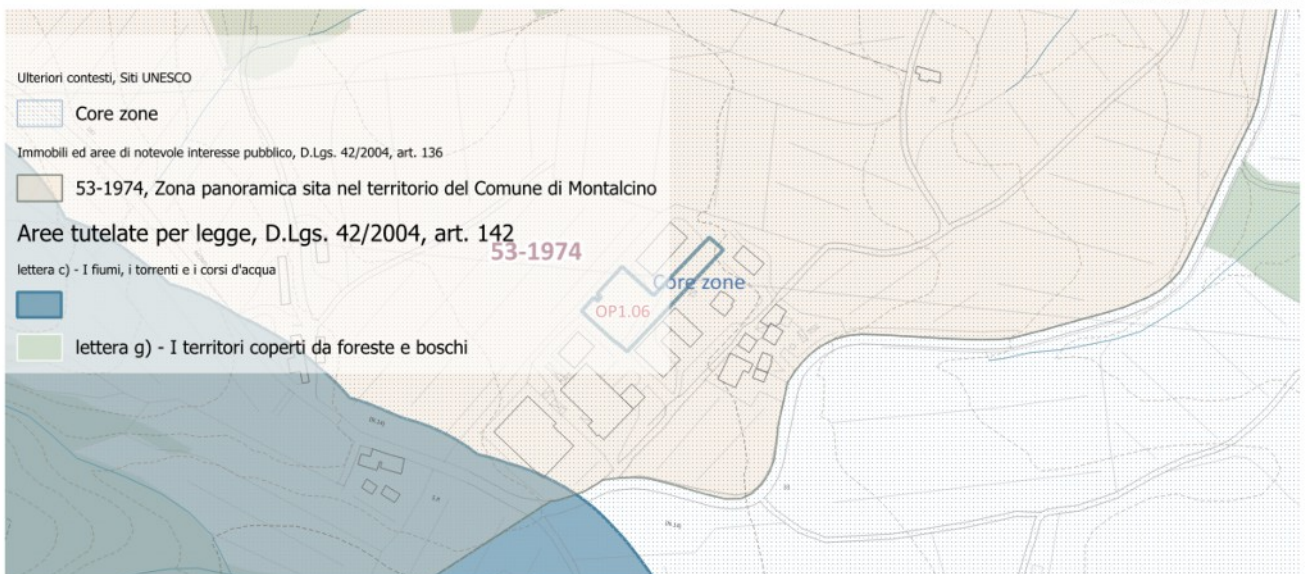
pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.07

Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area cimiteriale.

UTOE: 1 –Montalcino

Dimensionamento

Superficie: 250 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 102, Partt. 750, 752.

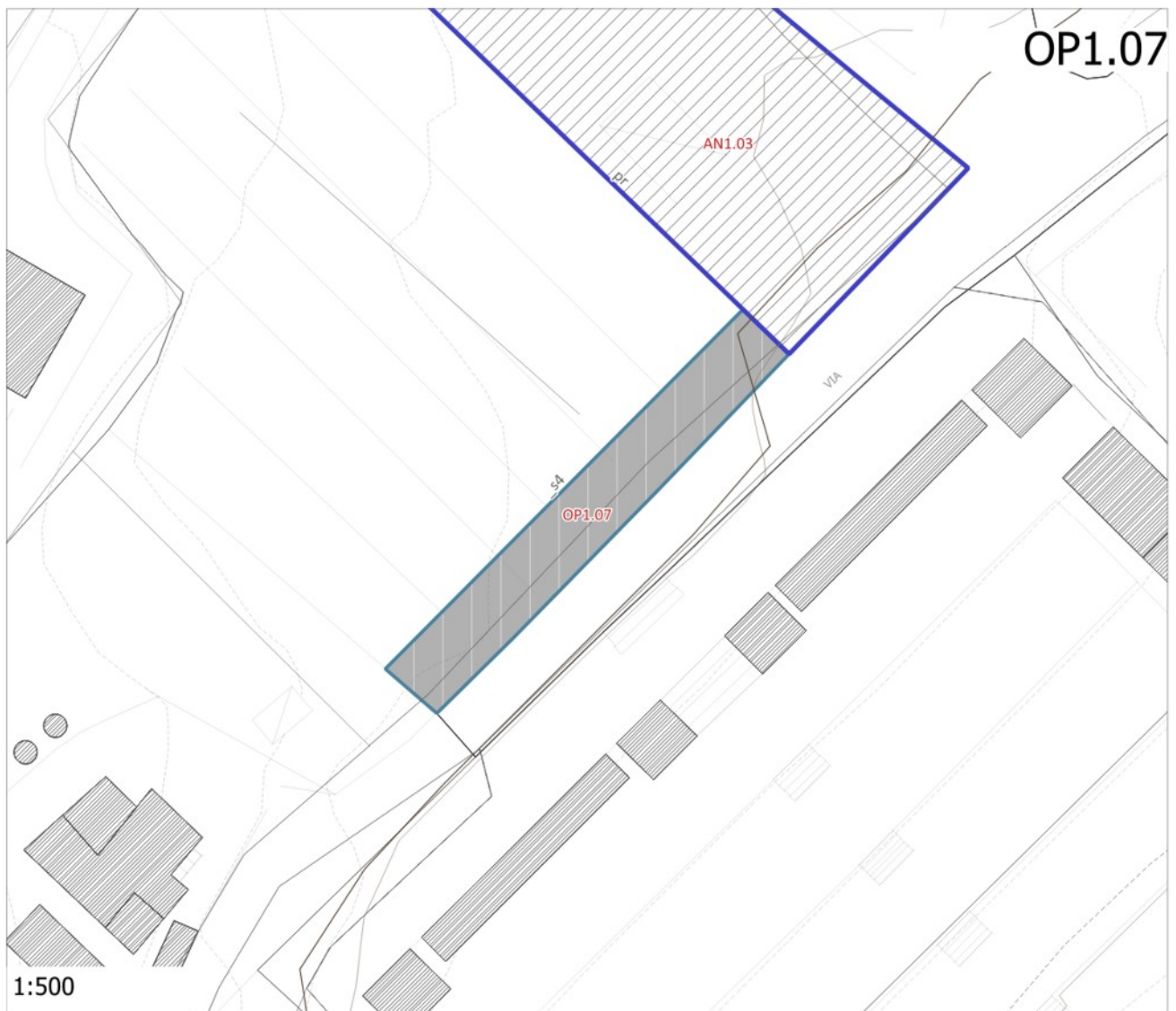
Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico

Vincolo cimiteriale

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.



Progetto norma

■ pp - aree a parcheggio di uso pubblico

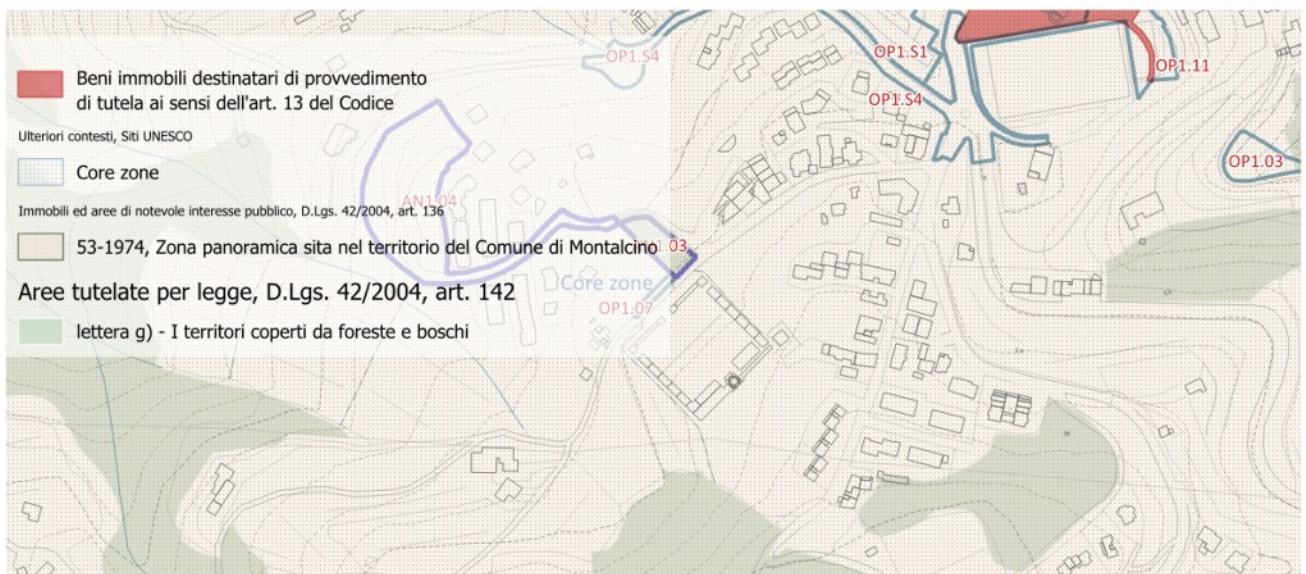
▨ pr - parcheggi privati



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.11

L'intervento prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente ad est della Fortezza che verrà esteso all'attuale piccolo campo per allenamenti a fianco del campo sportivo, con la costituzione anche di un nuovo accesso di servizio sul Viale Strozzi.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Superficie: 12.450 mq: nuova viabilità, 900 mq; parcheggi pubblici 2.300 mq, spazi pubblici attrezzati per il parco, il gioco e lo sport, 9.000 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 84, Partt. 266, 620, 400.

Vincoli e tutele

Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 c.1 del Dlgs 42/2004

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

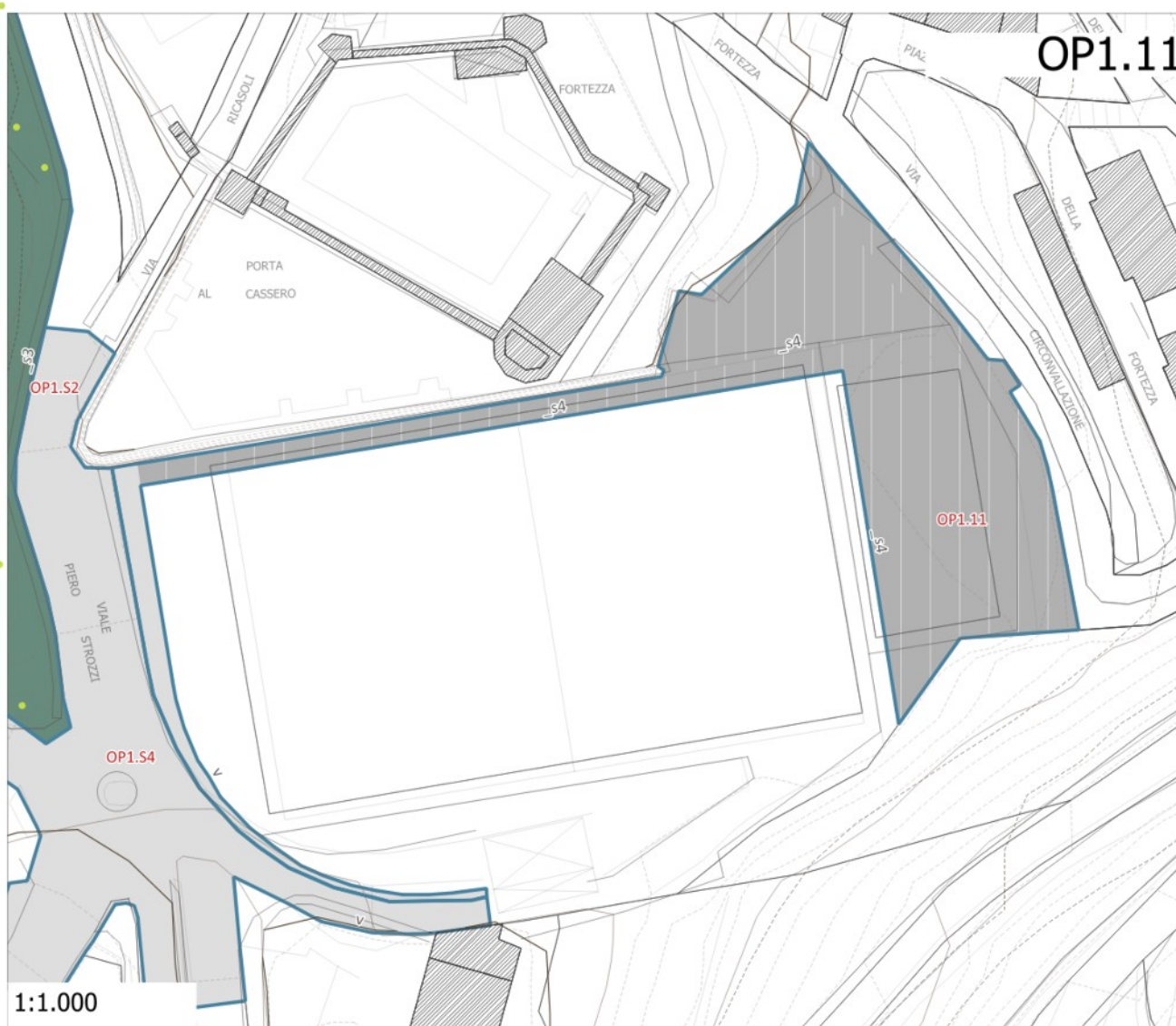
Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

Disposizioni specifiche

Considerato l'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto di intervento, la progettazione del parcheggio deve recepire gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della sezione IV della Scheda di Vincolo del DM 53/1974 "Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino", integrati dalle seguenti disposizioni:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso la Fortezza di Montalcino, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione, così come l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che non siano per qualità dei materiali e caratteristiche tecniche e formali adeguati al contesto;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano del centro storico di Montalcino.
- Al fine di garantire il deflusso e la migliore gestione delle acque meteoriche, nelle aree a parcheggio si dovrà garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e l'impiego di pavimentazioni a loro volta quanto più possibile permeabili e drenanti;
- 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.

OP1.11

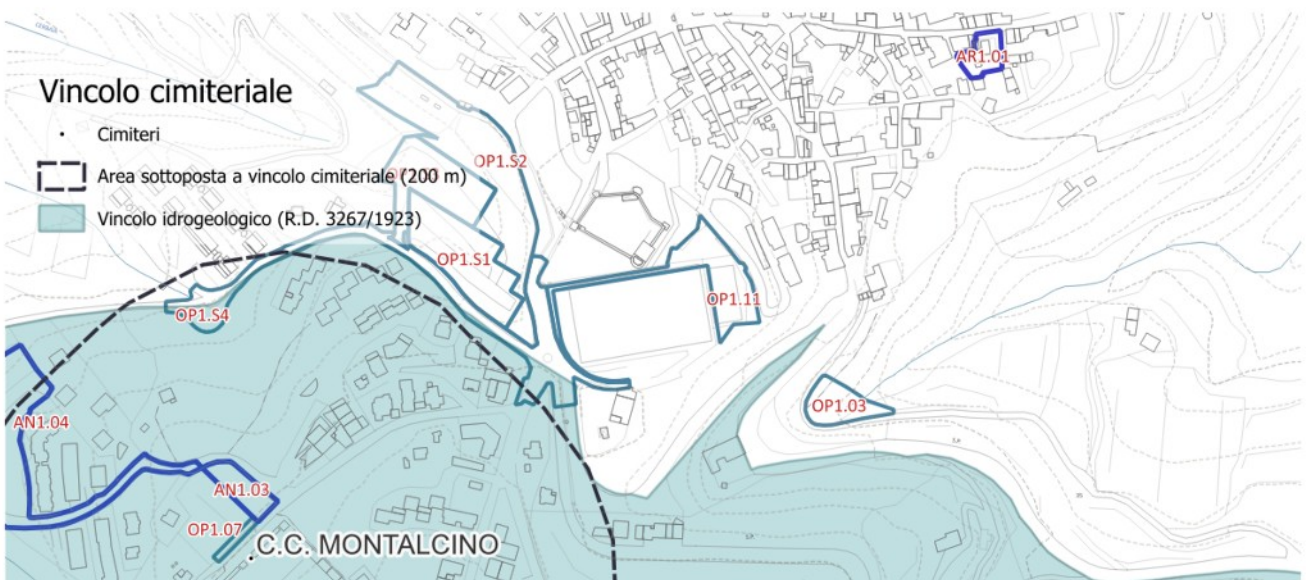


Progetto norma

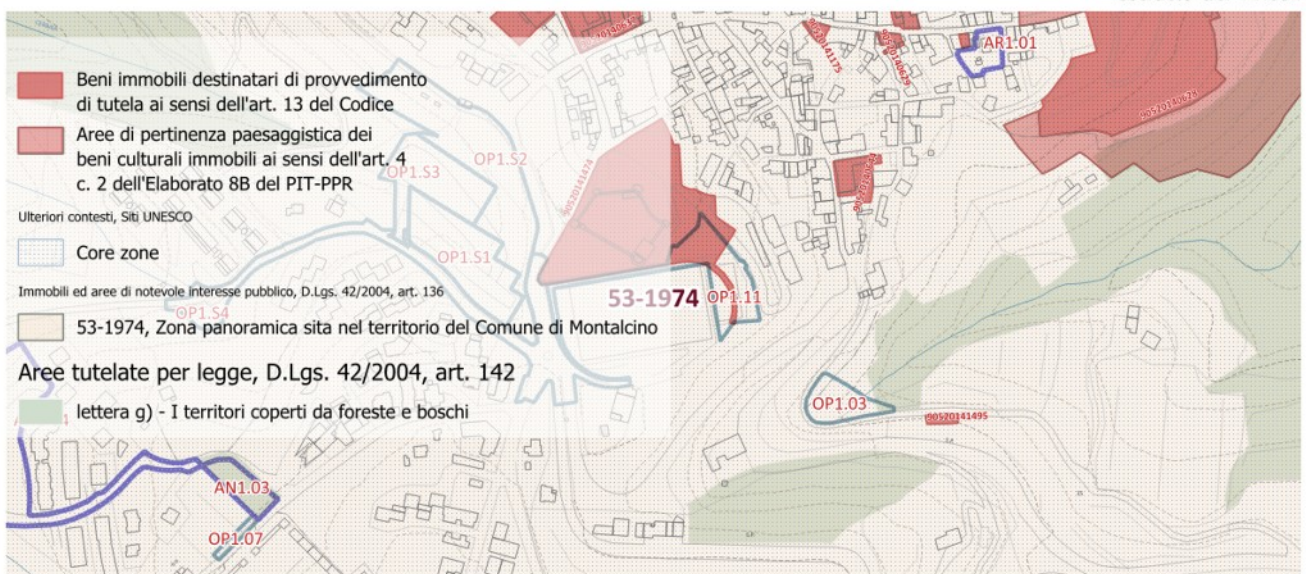
-  vp - aree a verde di uso pubblico
-  v - nuova viabilità
-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



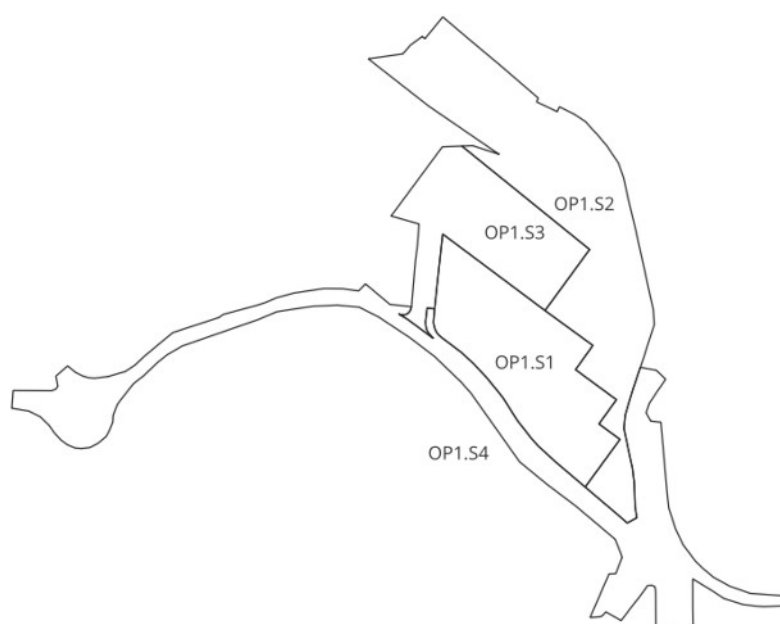
estratto dei beni paesaggistici

OP1.S

Le opere pubbliche che seguono, individuate con la sigla OP1.S1, 2, 3 e 4 fanno riferimento alle aree "Spuntone".

L'area propriamente detta dello Spuntone che occupa una scarpata poco acclive che a partire dalla fortezza scende in direzione nordovest, è destinata alla realizzazione del nuovo Polo scolastico del Capoluogo, oltre che a migliorare la viabilità e ad arricchire la dotazione di parcheggi pubblici sia in struttura, che no. Tale area è stata oggetto di Conferenza di copianificazione in data 29/10/2021.

Le opere pubbliche OP.S1, 2, 3 e 4 nell'area dello Spuntone



OP1.S1

Aree per la realizzazione del nuovo polo scolastico.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Servizi per l'istruzione di base, SE 6.000 mq

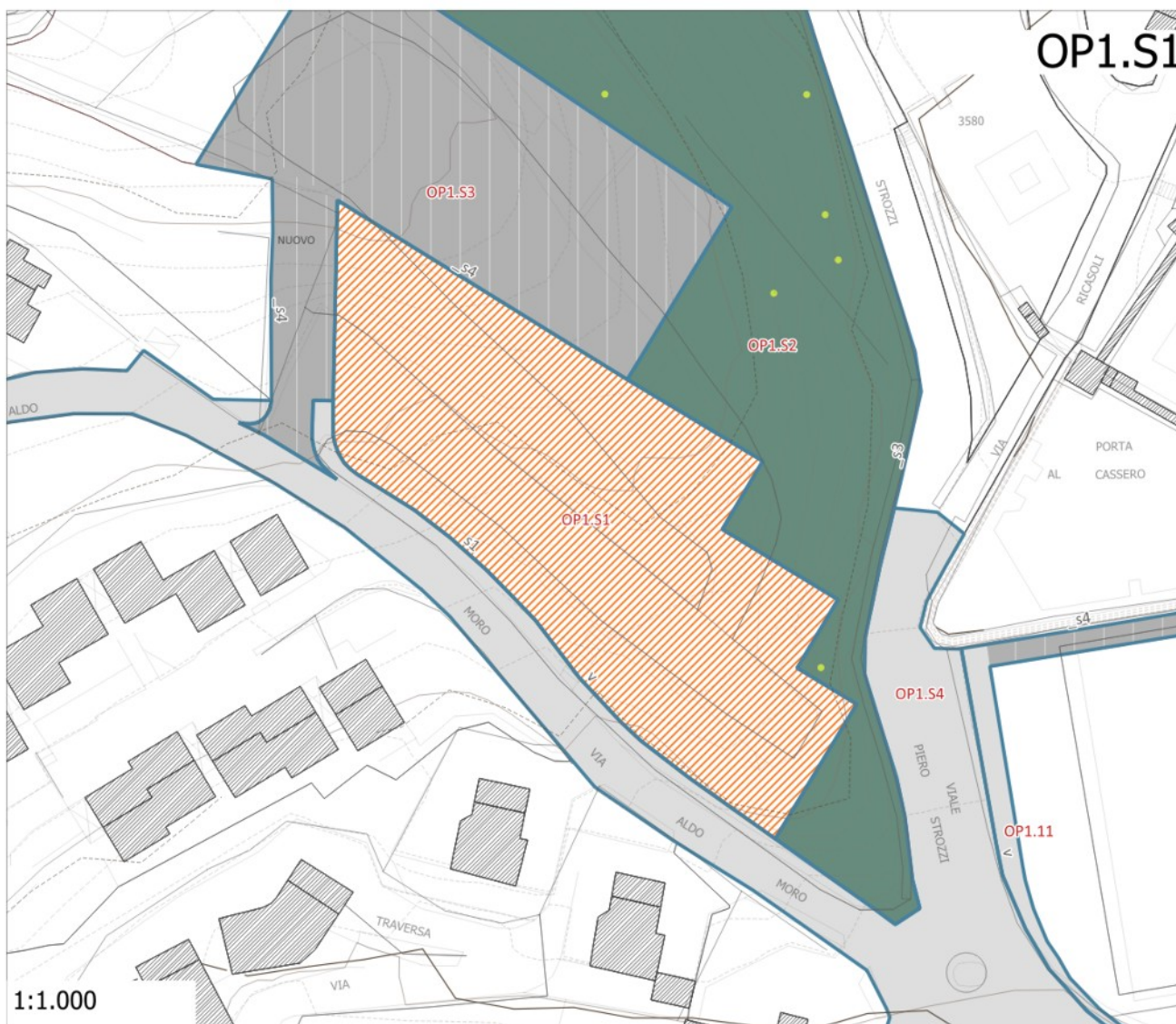
Parcheggio pubblico in struttura: SE 1.200 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 82, Partt. 232, 435, 434,234,433,436

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

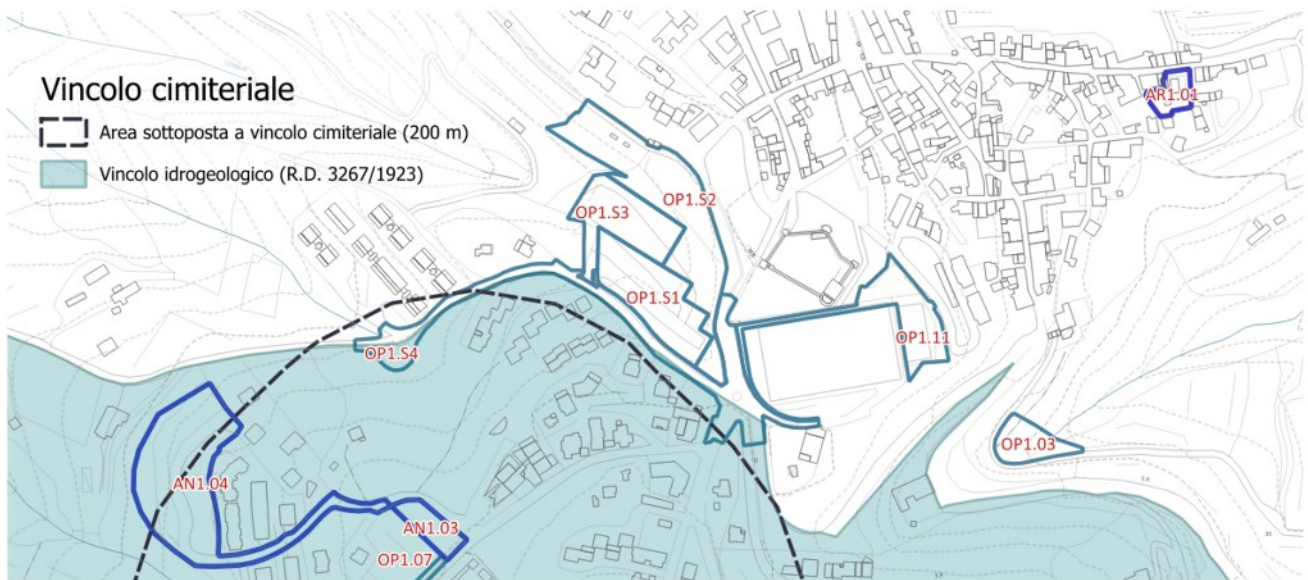


Progetto norma

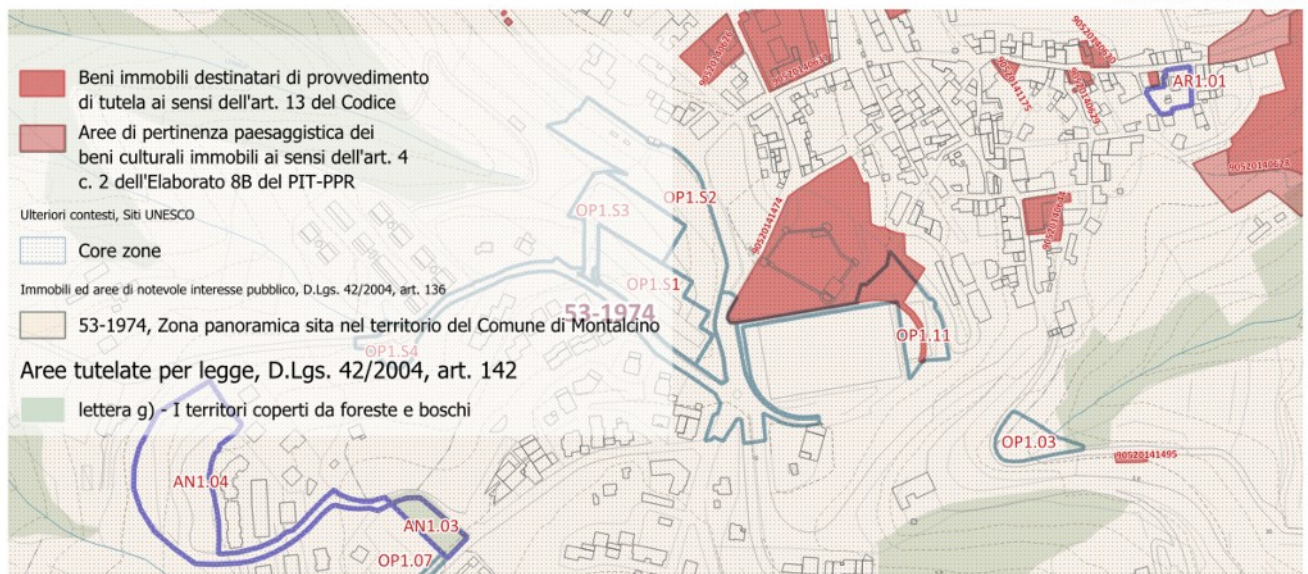
-  vp - aree a verde di uso pubblico
-  v - nuova viabilità
-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico
-  _s1 - nuove attrezzature per l'istruzione di base



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.S2

Aree per la realizzazione di un nuovo parco urbano.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

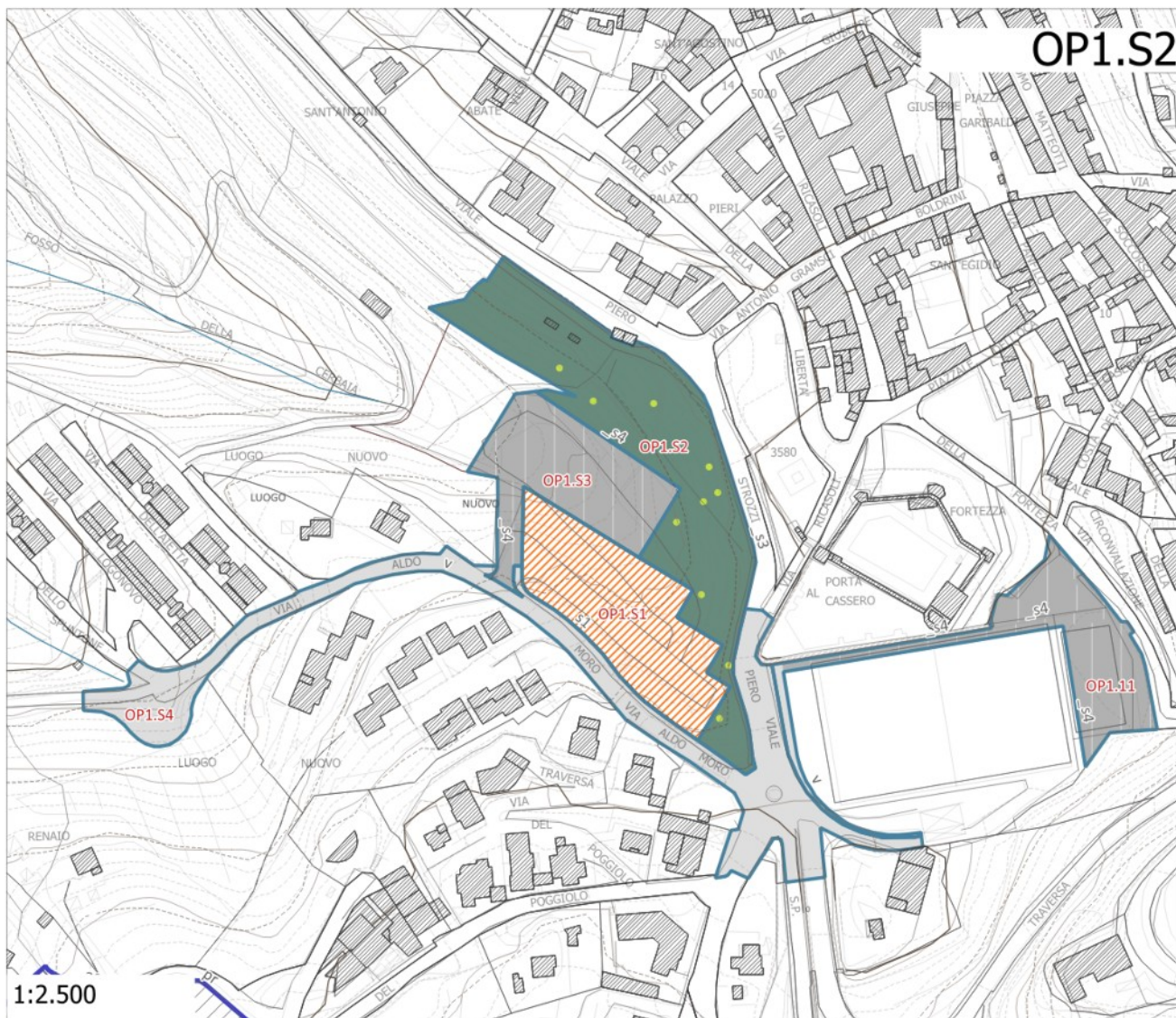
Verde pubblico, 7.300 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A Foglio 84, Part. 101 e Sez. A, Foglio 82 Partt. 157, 158, 433, 422, 424, 240, 232.

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

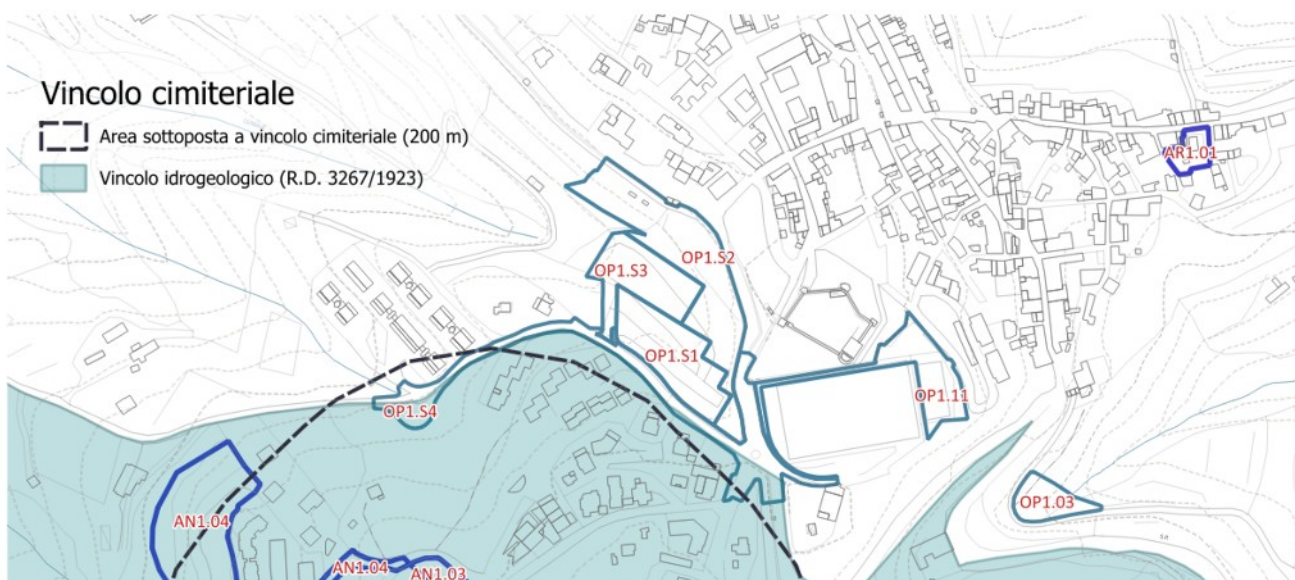


Progetto norma

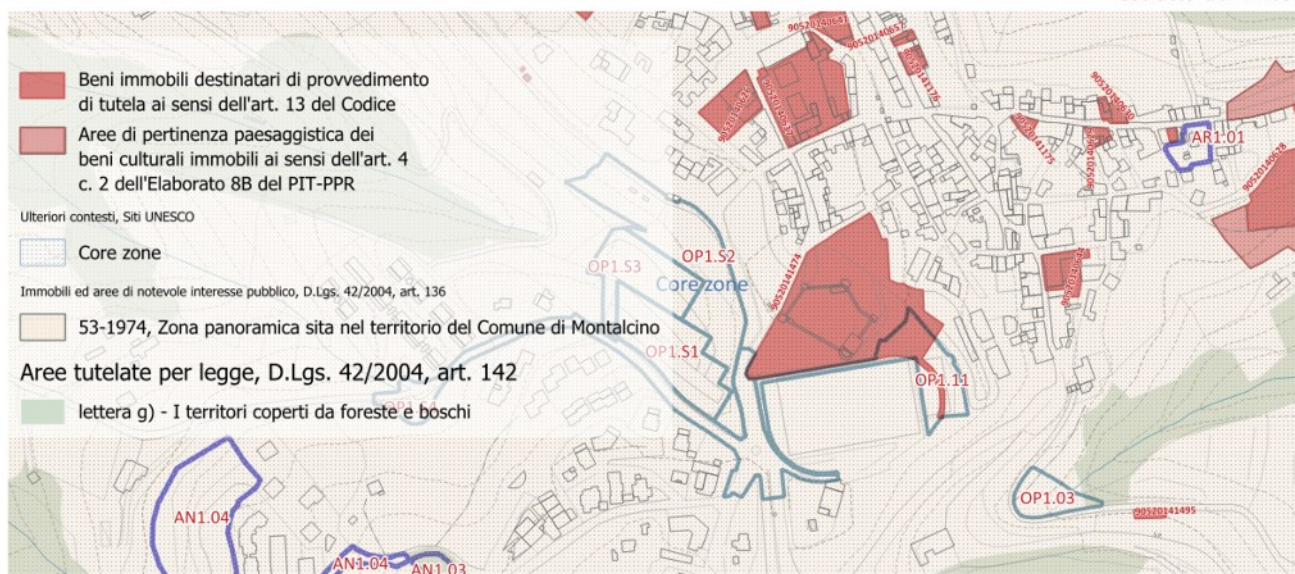
-  ac - aree da cedere
-  vp - aree a verde di uso pubblico
-  v - nuova viabilità
-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico
-  pr - parcheggi privati
-  _s1 - nuove attrezzature per l'istruzione di base



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.S3

Aree per la realizzazione del parcheggio in struttura e di uno spazio pubblico sovrastante la nuova edificazione.

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

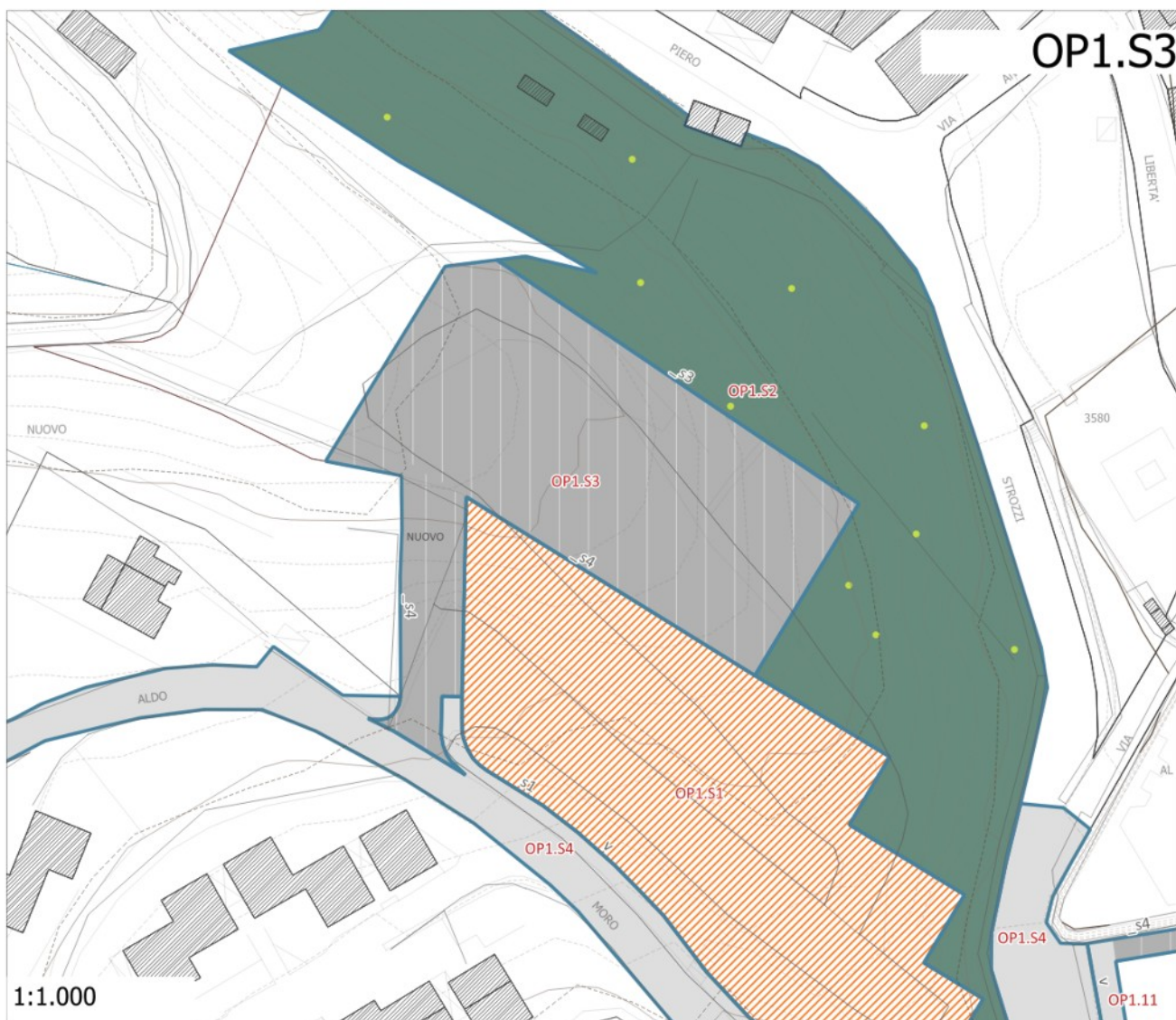
Parcheggi pubblici in edificio multipiano, 3.225 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 82, Partt. 234, 433, 157, 158

Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

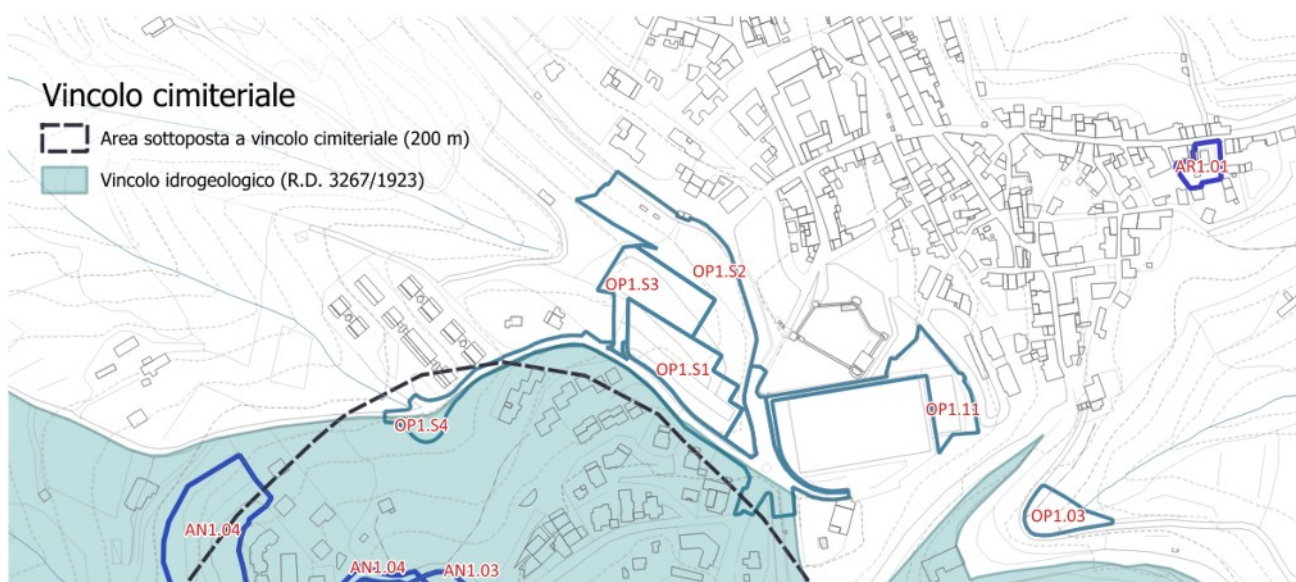


Progetto norma

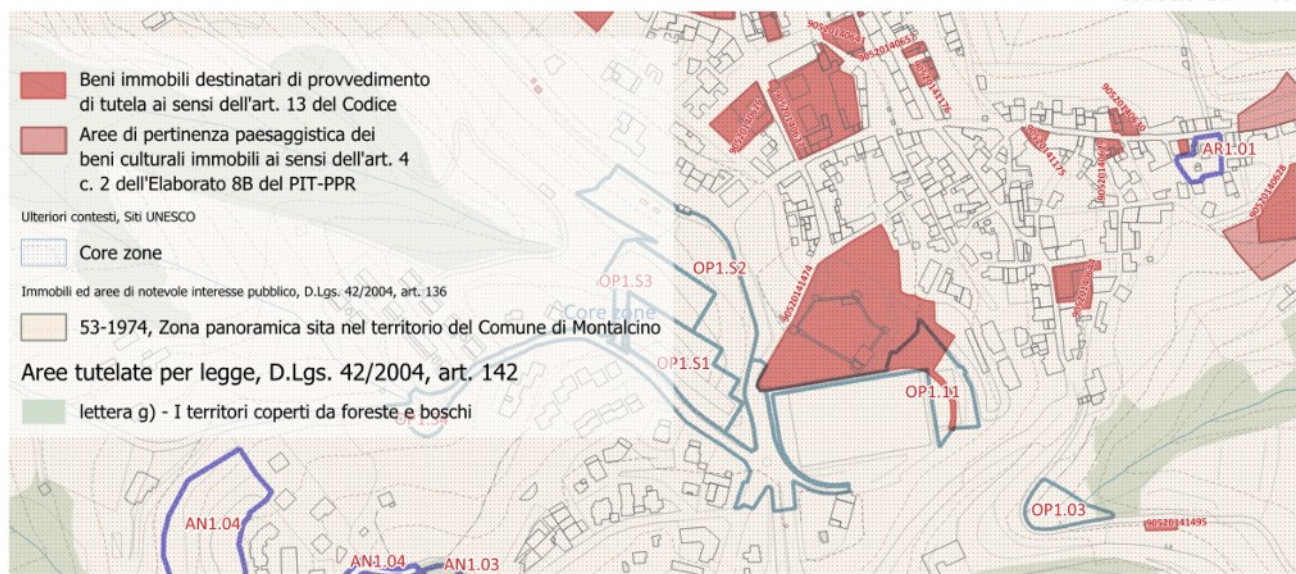
-  vp - aree a verde di uso pubblico
-  v - nuova viabilità
-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico
-  _s1 - nuove attrezzature per l'istruzione di base



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP1.S4

Allargamento e adeguamento di Via Aldo Moro a Montalcino

UTOE: 1 – Montalcino

Dimensionamento

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 82, Part. 262, 232 263; Sez. A Foglio 102, Partt. 26, 227, 226, 598, 225, 224

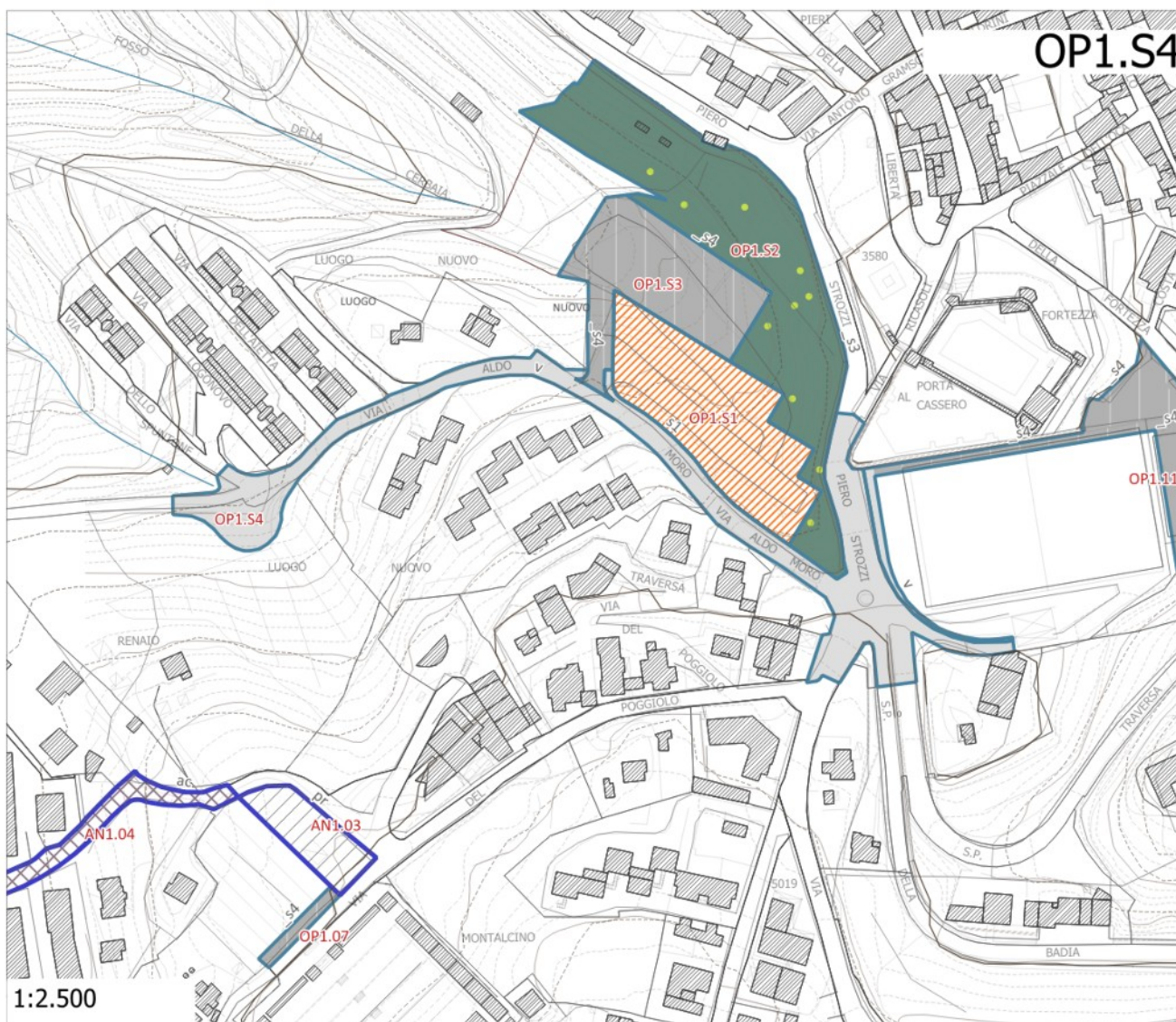
di cui soggette a procedura di esproprio: Sez. A Foglio 82, Part. 262; Sez. A Foglio 102, Partt. 26, 226

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

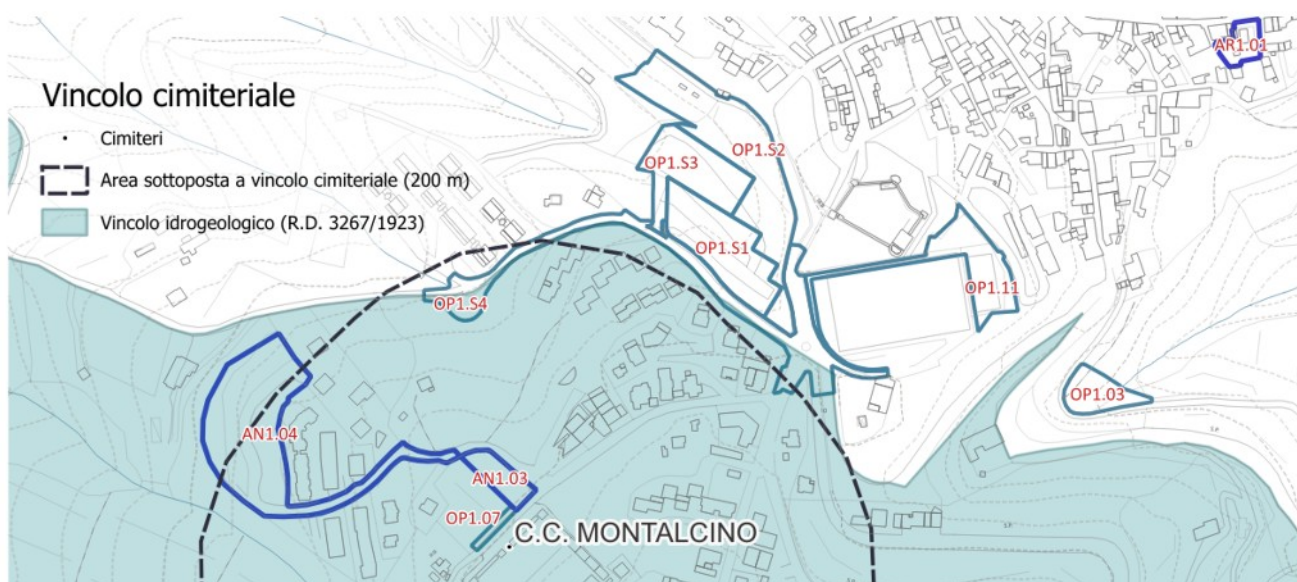


Progetto norma

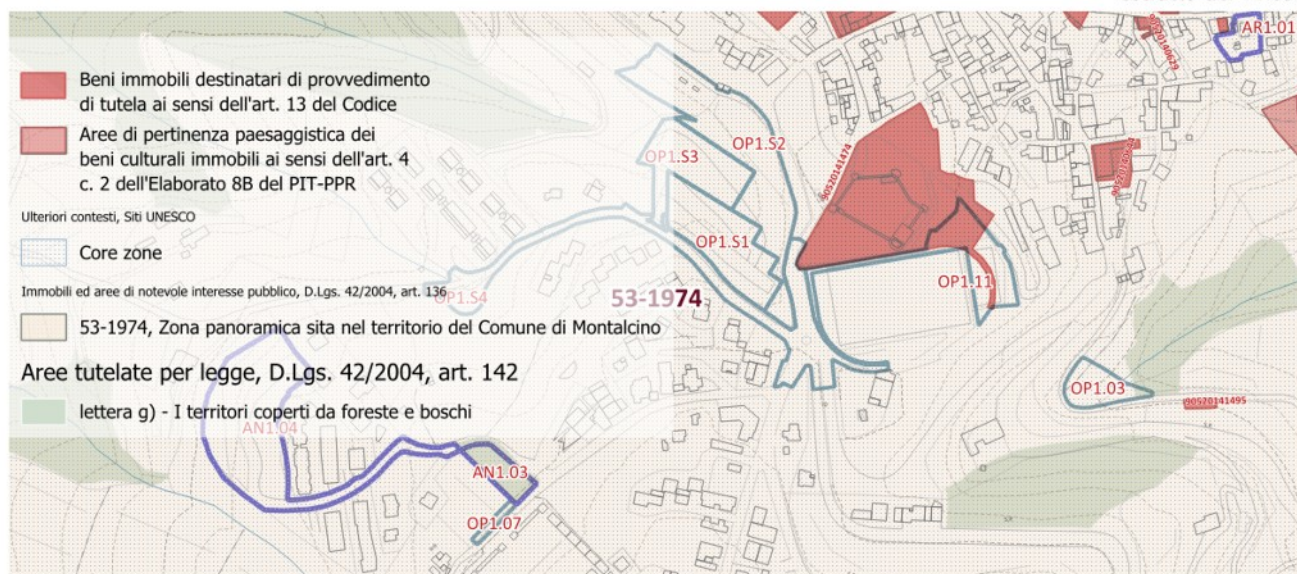
-  ac - aree da cedere
-  vp - aree a verde di uso pubblico
-  v - nuova viabilità
-  pp - aree a parcheggio di uso pubblico
-  pr - parcheggi privati
-  _s1 - nuove attrezzature per l'istruzione di base



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP2.02

Aree per la realizzazione di un piazzale a servizio dell'area produttiva di Pian dell'Asso.

UTOE: 2 –Torrenieri

Dimensionamento

Superficie: attrezzature pubbliche (piazzale per la sosta e parcheggio 's4') e verde di mitigazione verso la Strada provinciale come individuata nella cartografia della trasformazione) 5.600 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 90, Partt. 94, 95, di cui soggetta a procedura di esproprio: Foglio 90, Part. 94.

Vincoli e tutele

Zona II rischio di incidente rilevante

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.



 fascia tampone

Progetto norma

 mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

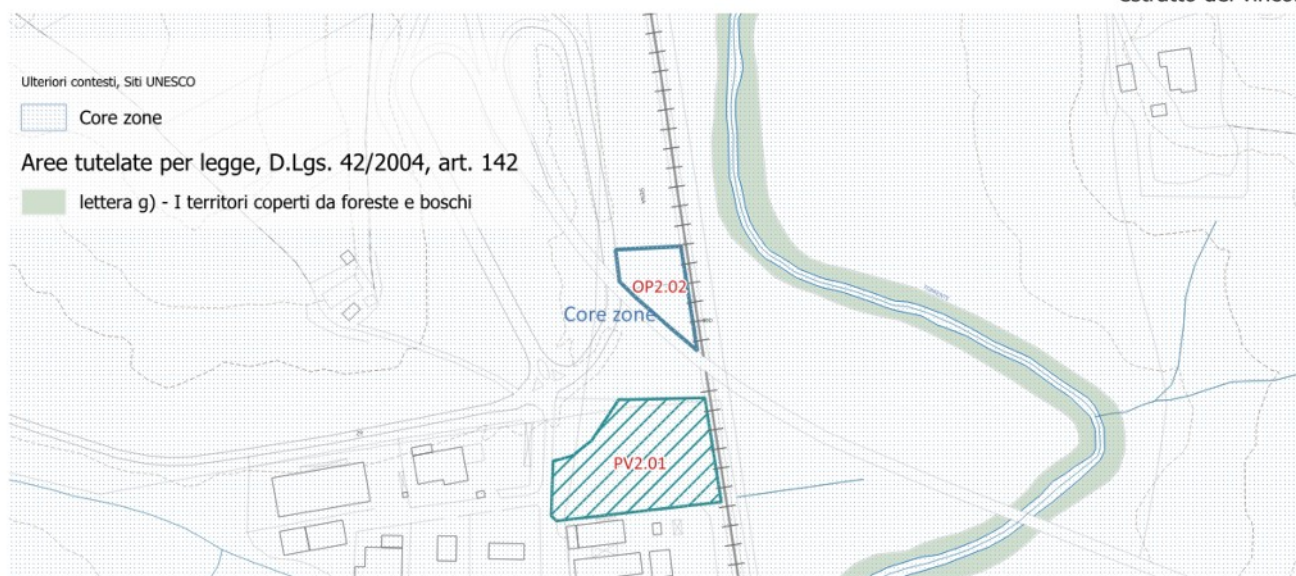
 pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP2.03

Aree per l'adeguamento e la realizzazione di una viabilità di collegamento fra via Giovanni Pascoli e via comunale delle Crete e la realizzazione di nuove aree a verde pubblico e parcheggio pubblico. L'area è stato oggetto di Variante allo strumento urbanistico vigente adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. n.68 del 30/10/2023.

UTOE: 2 –Torrenieri

Dimensionamento

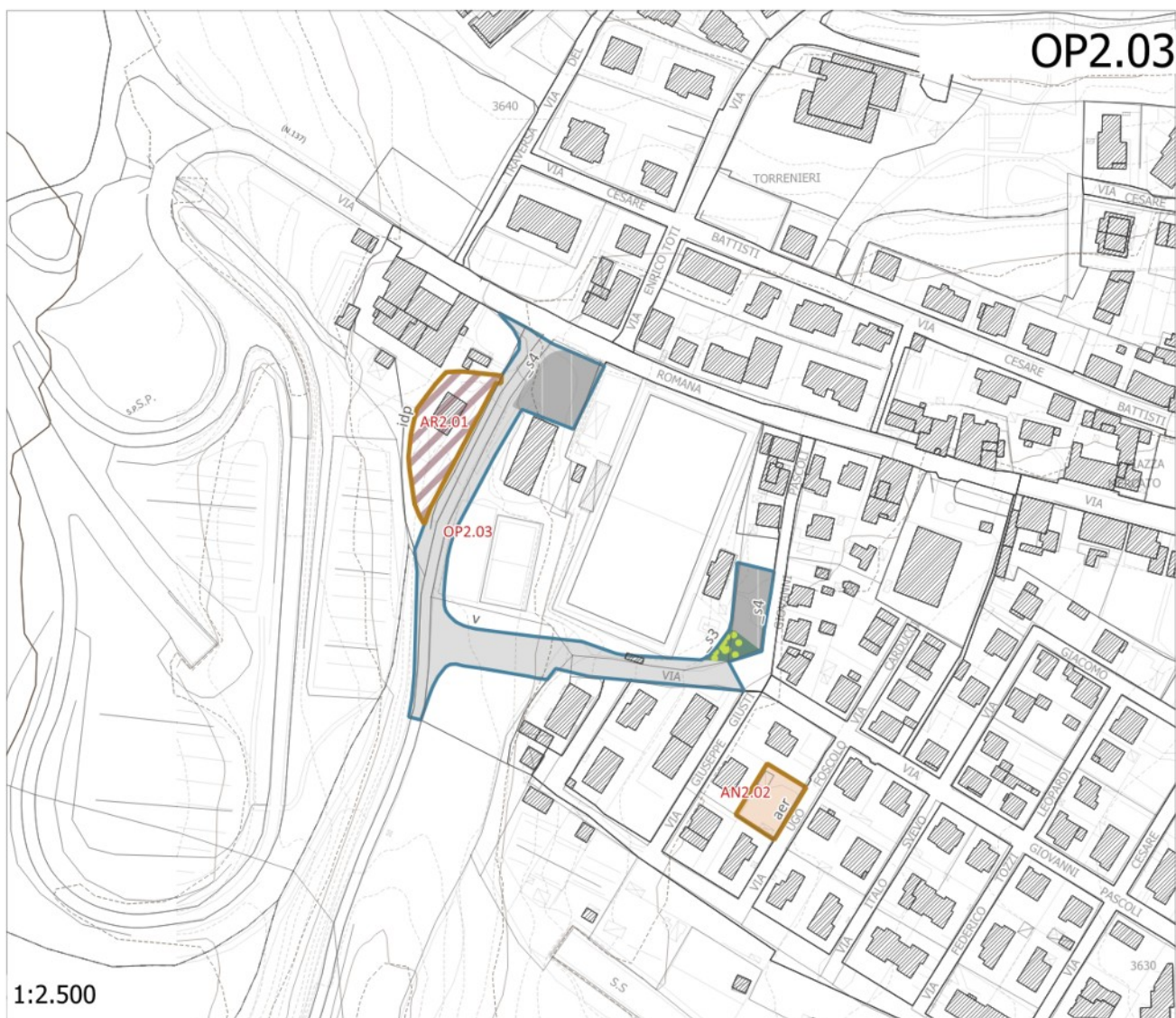
Superficie: parcheggi pubblici 's4', totale 1.250mq; verde pubblico 's3', 175 mq; nuova viabilità 2510 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. A, Foglio 45, Partt. 31, 36, 74, 75; 77, Sez. A, Foglio 46, Partt. 205, 147, 642, 643, 644, 1393, 1432, 1433, 1434.

di cui soggette a procedura di esproprio: Sez. A, Foglio 45, Partt. 31, 74, 36; Sez. A, Foglio 46, Partt. 205, 1433.

Vincoli e tutele

Aree Naturali di interesse locale ANPIL.

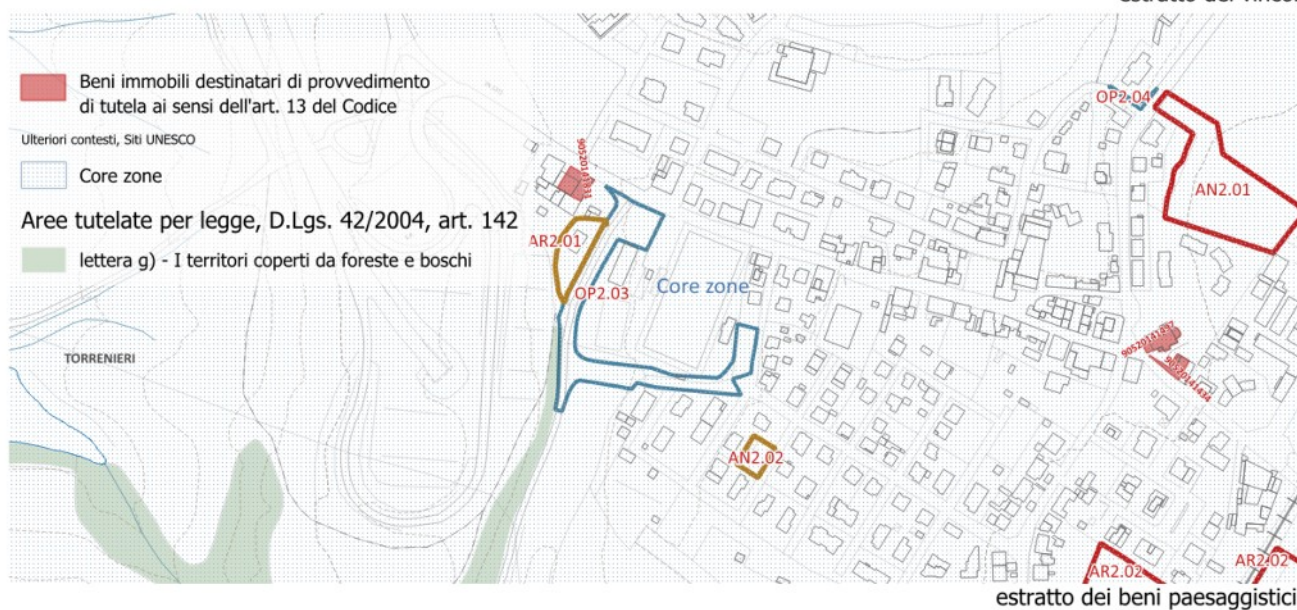


Progetto norma

-  aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale
 idp - aree per gli interventi diretti produttivi
 vp - aree a verde di uso pubblico
 v - nuova viabilità
 pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



OP2.04

Aree per la realizzazione dell'incrocio per ragioni di sicurezza stradale fra via Cesare Battisti e la Strada provinciale 14 a San Giovanni.

UTOE: 2 –Torrenieri

Dimensionamento

Superficie: area per l'ampliamento della strada 100 mq.

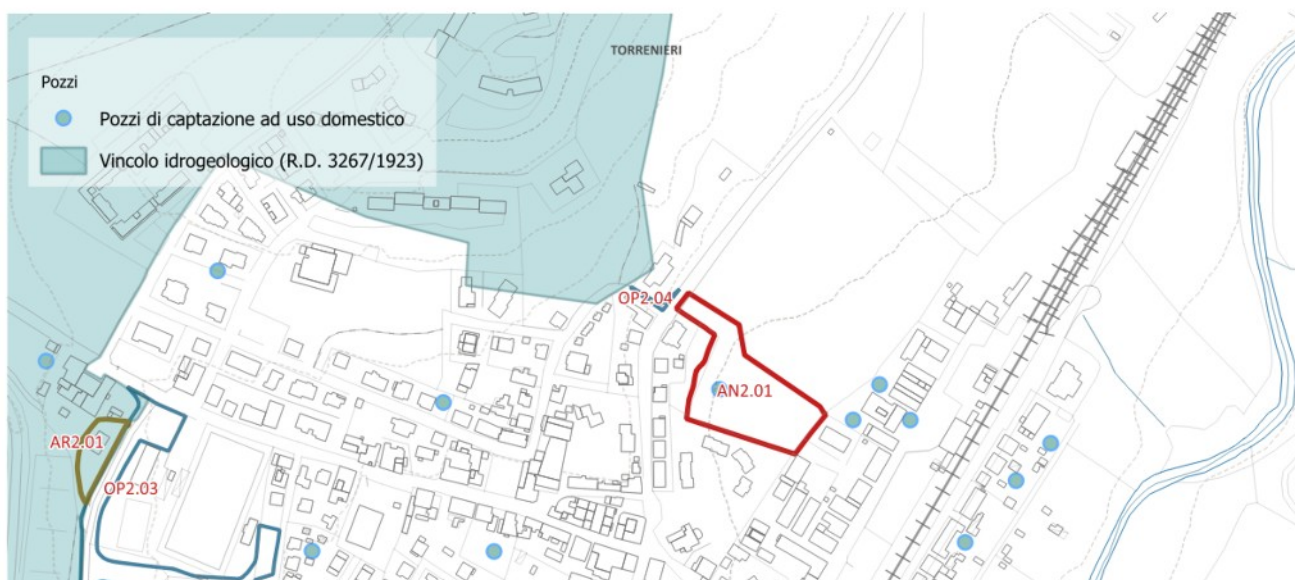
Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica e soggette a procedura di esproprio: Sez. A, Foglio 21, Part. 234.

Vincoli e tutele

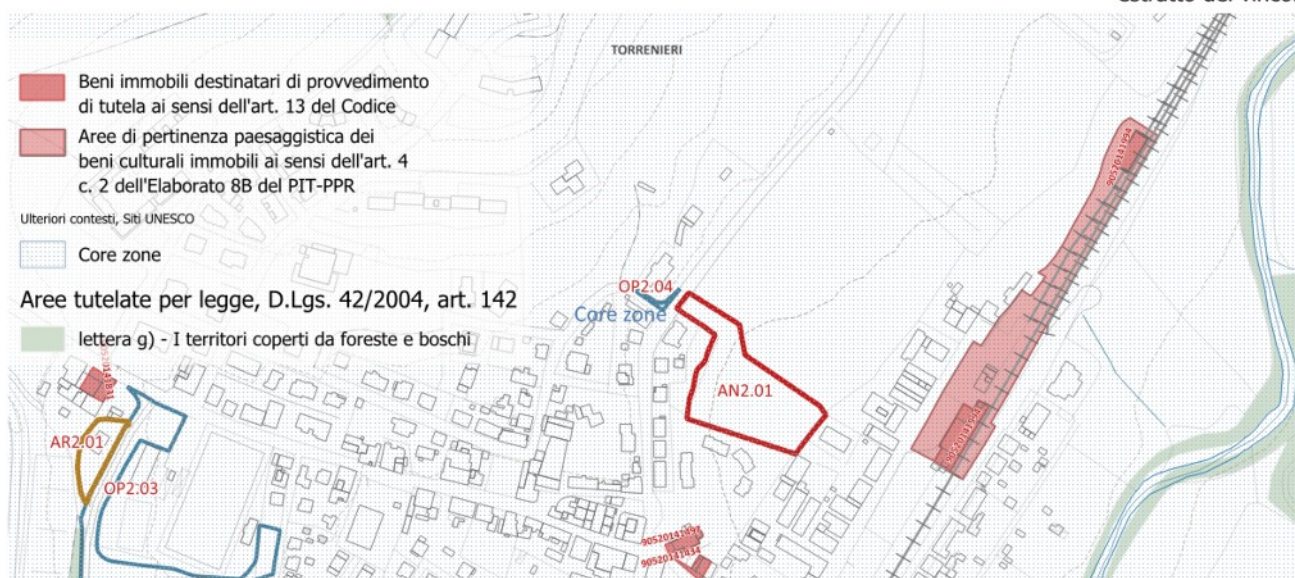
Aree Naturali di interesse locale ANPIL.



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP5.01

L'area è collocata in uno spazio che si pone a cerniera tra il Centro Storico e il Municipio, con l'area pubblica a verde dell'Orto di Sesto e le aree sportive e scolastiche. Per questi motivi l'area è funzionale alla realizzazione della connessione fra parti oggi distinte destinate ad attrezzature e spazi scoperti pubblici, e al potenziamento del verde pubblico attrezzato, alla creazione di un percorso pedonale protetto a servizio e connessione delle suddette aree con funzione pubblica nonché alla realizzazione di uno spazio a parcheggio pubblico necessario al centro storico ed ai servizi insediati. Detta zona rappresenta uno spazio a visuale aperta a valore paesistico rilevante dal centro storico e dalle infrastrutture esistenti.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Dimensionamento

Superficie: verde pubblico 1.500 mq; parcheggio pubblico 1.000 mq.

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica: Sez. B, Foglio 15, Partt. 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 461

di cui soggette a procedura di esproprio: Sez. B, Foglio 15, Partt. 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600

Vincoli e tutele

–

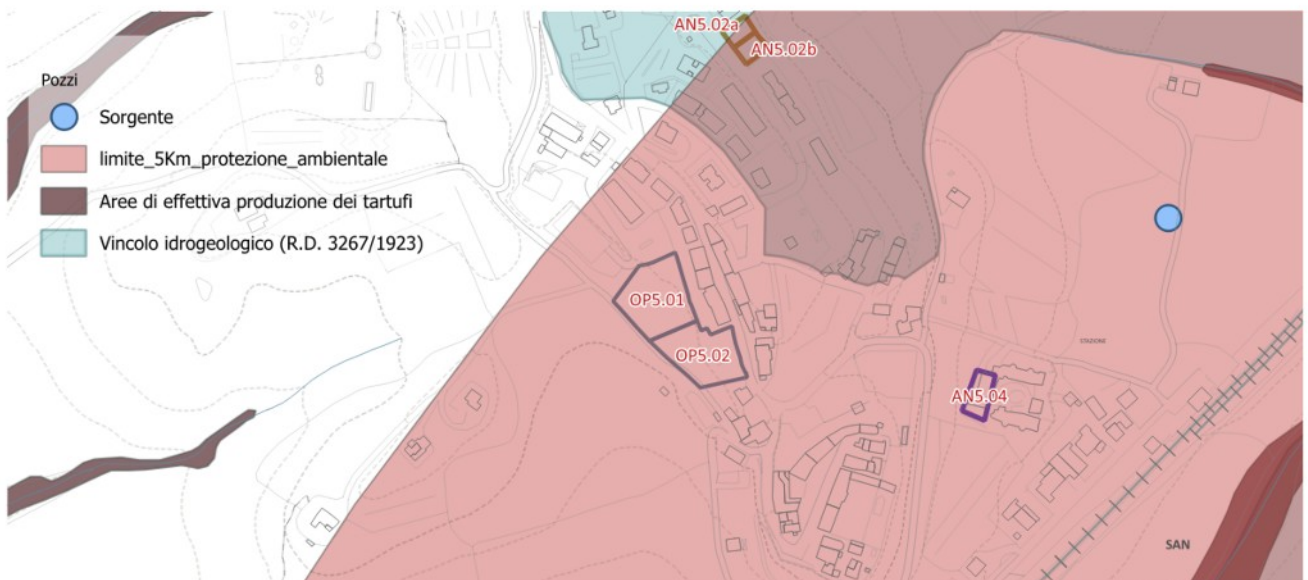
Disposizioni specifiche

L'ampliamento del parcheggio esistente deve rispettare le seguenti disposizioni:

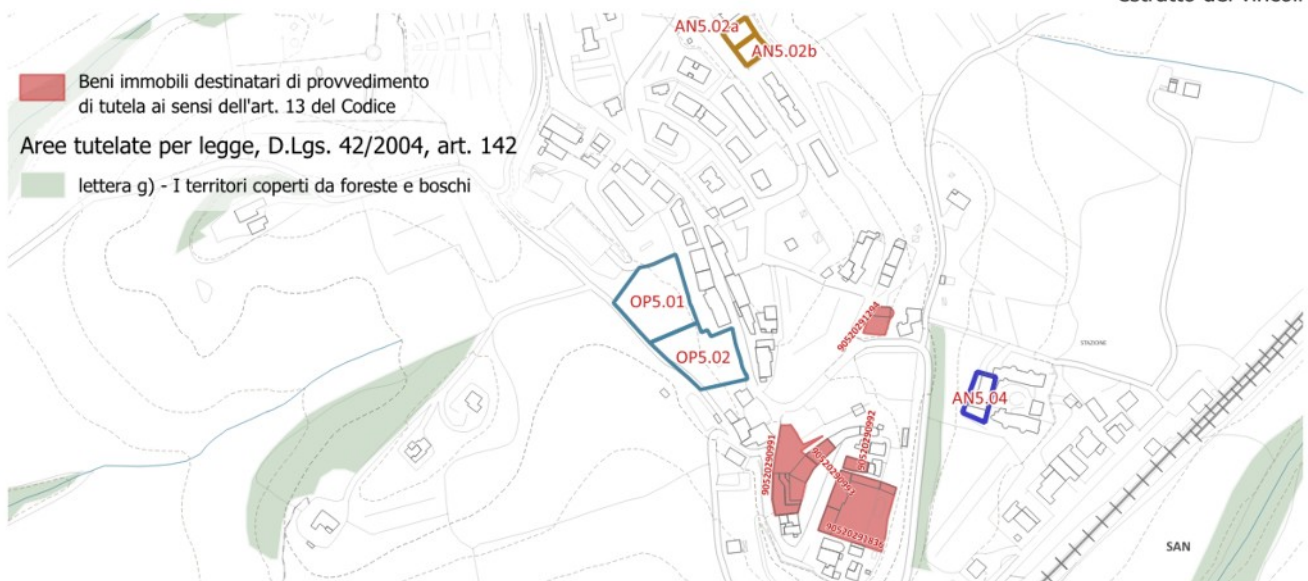
- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di San Giovanni d'Asso;
- il parcheggio ed i relativi corselli, stalli di sosta e opere a verde dovranno essere progettati in modo coerente con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano del centro storico di San Giovanni d'Asso.
- nelle aree a parcheggio si dovrà garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili a verde e l'impiego di pavimentazioni a loro volta quanto più possibile permeabili e drenanti, laddove possibile erbose;
- 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.



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici

OP5.02

Aree per la realizzazione di verde pubblico a servizio del centro storico di san Giovanni d'Asso.

UTOE: 5 – San Giovanni d'Asso

Dimensionamento

Superficie: verde pubblico 2.200 mq

Riferimenti catastali delle aree oggetto di opera pubblica e soggette a procedura di esproprio: Sez. B, Foglio 15, Partt. 593, 594, 598

Vincoli e tutele

–



conessioni

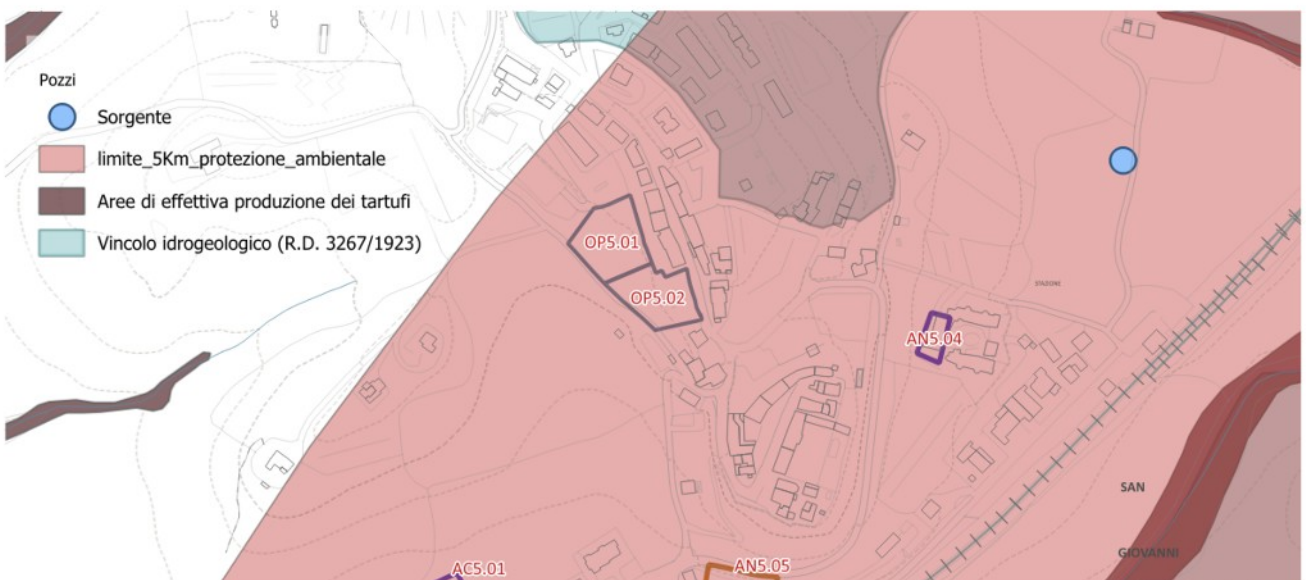
Progetto norma

vp - aree a verde di uso pubblico

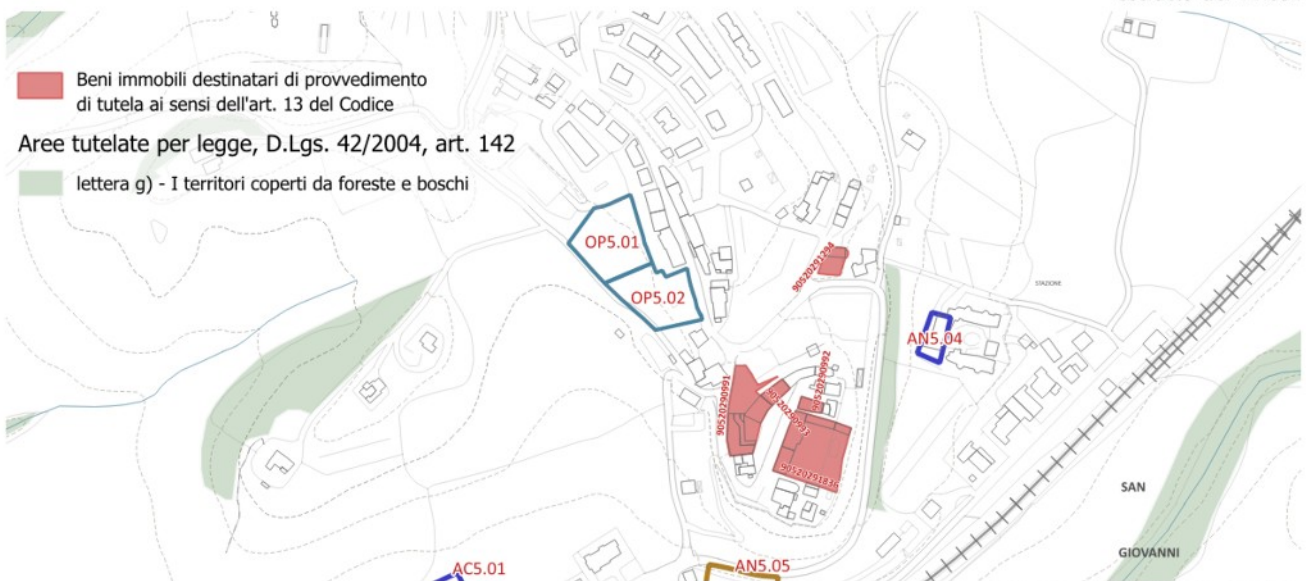
pp - aree a parcheggio di uso pubblico



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici