

INDICE DELLE NORME	1
PARTE I – CARATTERI GENERALI	5
Art. 1 - Finalità e oggetto del PS.....	5
Art. 2 - Elaborati del QC.....	5
Art. 3 - Elaborati del progetto di piano	7
Art. 4 - Articolazione ed organizzazione del disposto normativo.....	8
Art. 5 - Livelli di prescrizione	9
Art. 6 - Ambito di applicazione e validità temporale del PS	10
Art. 7 - Monitoraggio del PS	10
Parte II – Statuto del territorio	11
Titolo I - Disciplina generale di tutela del paesaggio.....	11
Art. 8 - Disciplina generale e articolazione del territorio in sistemi	11
Art. 9 - Disciplina dei beni paesaggistici	12
Titolo II– Le invarianti strutturali	14
Art. 10 - Riconoscimento dei caratteri identitari del territorio.....	14
Art. 11 - Articolazione delle componenti che rappresentano invarianti strutturali	14
Capo 1 - Le componenti del sistema geologico e idrogeologico	15
Art. 12 - Il sistema dei corsi e degli specchi d'acqua di superficie	15
Art. 13 - Le risorse termali.....	16
Art. 14 - I pozzi e le sorgenti	17
Art. 15 - Le formazioni calanchive e le biancane	17
Art. 16 - Il sistema dei crinali.....	18
Capo II - Le componenti del sistema naturale e rurale.....	19
Art. 17 - I territori coperti da boschi	19
Art. 18 - Gli elementi di naturalità a carattere diffuso	20
Art. 19 - Aree a vegetazione naturale	21
Art. 20 - Ambiti di conservazione del sistema fluviale.....	21
Art. 21 - Zone con tessiture agrarie a maglia fitta	22
Art. 22 - Aree con sistemazioni terrazzate.....	23
Art. 23 - I peculiari paesaggi senesi	24
Capo III – Le componenti del sistema insediativo storico	25
Art. 24 - I centri storici di Montalcino, Castelnuovo dell'Abate e Sant'Angelo Scalo	25
Art. 25 - La aree di pertinenza dei centri urbani del sistema provinciale.....	25
Art. 26 - Gli aggregati e le aree di pertinenza del PTC di Siena.	26
Art. 27 - I Beni storico architettonici e le aree di pertinenza del PTC di Siena	27
Art. 28 - Componenti del sistema insediativo storico	28

Art. 29 - La viabilità storica e gli itinerari d'interesse fruitivo e paesaggistico	29
Art. 30 - I siti d'interesse archeologico	30
Titolo III – Condizioni d'uso delle risorse per la sostenibilità ambientale.....	31
Art. 31 Le trasformazioni fisiche del territorio e le condizioni per l'uso delle risorse.....	31
Capo 1 - L'aria	31
Art. 32 Tutela della risorsa aria	31
Capo 2 – L'acqua	32
Art. 33 - Tutela della risorsa acqua.....	32
Art. 34 - Obiettivi per il risparmio idrico	33
Art. 35 - Disciplina delle acque superficiali, dei corsi d'acqua principali e delle fasce di rispetto	34
Art. 36 - Qualità delle risorse idriche superficiali	35
Art. 37 - Discipline generali per la tutela delle acque.....	36
Art. 38 - Disciplina per la tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	37
Art. 39 Disciplina delle acque sotterranee.....	38
Art. 40 - Disciplina della acque termali	41
Art. 41 - Discipline generali rispetto al ciclo delle acque meteoriche	41
Capo 3 – Suolo e sottosuolo	42
Art. 42 - Obiettivi di tutela del suolo e del sottosuolo	42
Art. 43 - Discipline generali rispetto agli interventi su suolo e sottosuolo	43
Capo 4 – Ecosistemi della flora e della fauna	45
Art. 44 - Tutela degli ecosistemi della flora e della fauna	45
Art. 45 - Tutela della vegetazione	46
Capo 5 – Energia, gestione dei rifiuti e riduzione dell'inquinamento	47
Art. 46 - Risparmio energetico	47
Art. 47 - Gestione del ciclo dei rifiuti.....	48
Art. 48 -Inquinamento acustico	49
Art. 49 Inquinamento luminoso.....	50
Art. 50 Inquinamento elettromagnetico	50
Titolo IV – Condizioni alla trasformabilità del territorio	52
Capo 1 – Pericolosità idraulica	52
Art. 51 Obiettivi di riduzione del rischio idraulico	52
Art. 52 Disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico	53
Art. 53 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07.....	54
Art. 54 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07	55
Art. 55 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica media (I.2) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07	56
Art. 56 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07	56
Art. 57 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica complementare	56

Art. 58 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) ai sensi del PAI F. Ombrone	57
Art. 59 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) ai sensi del PAI F. Ombrone	59
Art. 60 - Disciplina per le aree di pertinenza fluviale	61
Art. 61 - Disciplina per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (ambito collinare e montano o dominio geomorfologico idraulico-forestale)	62
Art. 62 - Disciplina per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (ambiti di fondovalle o dominio idraulico)	63
Capo 2 - Pericolosità geomorfologica	64
Art. 63 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica	64
Art. 64 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)	64
Art. 65 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)	65
Art. 66 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)	66
Art. 67 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica bassa (G.1)	66
Art. 68 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica - PAI Bacino Regionale Ombrone	66
Art. 69 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) - PAI fiume Ombrone	66
Art. 70 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) - PAI fiume Ombrone	68
Capo 3. Pericolosità sismica	70
Art. 71 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica	70
Art. 72 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)	70
Art. 73 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3)	71
Art. 74 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale media (S.2)	72
Art. 75 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale bassa (S.1)	72
Parte III – Il sistema delle strategie	73
Titolo I. Strategie di governo del territorio	73
Art. 76 - Obiettivi di governo del territorio	73
Art. 77- Valorizzazione dell'ambiente, dell'agricoltura e del turismo	74
Art. 78 - Riorganizzazione del sistema degli insediamenti	75
Art. 79 - Potenziamento del sistema dei servizi e delle infrastrutture	77
Art. 80 - Valorizzazione delle attività per la produzione e il commercio	77
Art. 81 - Le strategie progettuali	78
Titolo II. Disciplina dei centri urbani	81
Art. 82 - Articolazione del sistema insediativo	81
Art. 83 - Discipline generali per i centri urbani ed i centri minori	81
Art. 84 - Ambiti e tessuti insediativi dei centri urbani maggiori	83
Art. 85 - Strategie di ricomposizione urbana	84
Titolo III. Disciplina del territorio extraurbano	87
Art. 86 - Disciplina generale del territorio extraurbano	87

Art. 87 - Zone con esclusiva e prevalente funzione agricola	89
Art. 88 - Attività integrative compatibili con la tutela ed il sostegno all'agricoltura.....	90
Art. 89 - Attività per l'ospitalità nelle zone a funzione agricola e nei centri storici	91
Art. 90 - Articolazione della maglia colturale	91
Art. 91 - Trasformazioni fondiari nei piani aziendali (PAPMAA)	93
Art. 92 - Discipline generali per gli edifici soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime	95
Art. 93 - Nuovi edifici risultanti da trasferimento di fondi agricoli e frazionamenti fondiari	96
Art. 94 - Nuovi edifici agricoli	96
Art. 95 - Criteri per l'inserimento delle nuove costruzioni.....	97
Art. 96 - Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime.....	98
Art. 97 - Manufatti precari e serre stagionali	98
Art. 98 - Piccoli annessi per attività amatoriali:	98
Art. 99 - Viabilità minore.....	99
Art. 100 – Il patrimonio edilizio extraurbano esistente	100
Art. 101 – Cambio di destinazione d'uso degli edifici.....	102
Art. 102 – Impianti sportivi pertinenziali	103
Titolo IV. Il dimensionamento del Piano Strutturale	104
Art. 103 - Articolazione del dimensionamento	104
Art. 104 - Criteri per il dimensionamento.....	104
Art. 105 - Dimensioni massime ammissibili	105
Art. 106 - Dotazione minima di standard urbanistici	105
Art. 107 - Criteri qualitativi per gli standard urbanistici	106
Art. 108 - Le UTOE.....	106
Art. 109 - L' UTOE di Montalcino e Castelnuovo dell'Abate	107
Art. 110 - L' UTOE di Torrenieri.....	109
Art. 111 - L' UTOE di Sant'Angelo in colle e scalo	110
Titolo V - Attuazione	112
Art. 112 - Disposizioni generali per gli atti di governo del territorio	112
Art. 113 – Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni	112
Titolo VI -Norme transitorie.....	114
Art.114 – Salvaguardie.....	114

PARTE I – CARATTERI GENERALI

Art. 1 - Finalità e oggetto del PS

1. Il Piano Strutturale individua le risorse, i caratteri e le specificità territoriali e definisce le strategie di tutela e di sviluppo per il governo del territorio del Comune di Montalcino. Il PS rappresenta il quadro di riferimento per i successivi atti di governo del territorio.
2. Il Piano Strutturale, di seguito abbreviato con il termine PS, è redatto ai sensi e con le finalità dell'art. 53 della L.R. Toscana n.1 del 2005, in coerenza con le leggi vigenti e gli strumenti di programmazione e di governo del territorio degli altri enti preposti alla pianificazione.
3. Il PS, così come stabilito dalla Legge Regionale Toscana n. 1 del 2005, contiene:
 - a. il quadro delle conoscenze;
 - b. lo statuto del territorio, che individua le modalità di tutela e valorizzazione del paesaggio, delle invarianti strutturali e i criteri di uso delle sue risorse essenziali;
 - c. i limiti d'uso delle risorse e gli elementi da considerare per le attività di valutazione integrata;
 - d. gli obiettivi le direttive e le prescrizioni generali per il governo del territorio;
 - e. gli obiettivi le direttive e le prescrizioni specifici per i settori di sviluppo contenuti nel Parte III delle presenti norme;
 - f. la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni insediabili, volte al raggiungimento di una equa distribuzione dei servizi e delle dotazioni territoriali, riferiti a ciascuna UTOE individuata;
 - g. le direttive, di carattere quantitativo, prestazionale e funzionale, da osservare con il Regolamento Urbanistico (RU), nei Piani Complessi d'Intervento e nei i piani e i programmi di settore di competenza comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali del territorio;
 - h. le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 2 - Elaborati del QC

1. Costituiscono il Quadro Conoscitivo (QC) del PS le seguenti tavole:

Struttura fisica e morfologica del territorio

QC-G1	Carta geologica	1:10.000
QC-G2	Sezioni geologiche	1:10.000
QC-G3	Carta geomorfologica	1:10.000
QC-G4	Carta delle pendenze	1:10.000

QC-G5	Carta litologico-tecnica	1:10.000
QC-G6	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
QC-G7	Carta idrogeologica	1:10.000
QC-G8	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
QC02	Carta fisica del territorio	1:25.000
QC03	Carta delle esposizioni dei versanti	1:25.000
QC04	Carta clivometrica	1:25.000

Caratteri ecosistemici

QC05	Uso del suolo agricolo e forestale	1:10.000
QC06	I paesaggi agrari	1:25.000

Caratteri storico insediativi

QC07	Articolazione e interpretazione dei caratteri strutturali del sistema insediativo	1:25.000
QC08	Centri abitati: Montalcino (Tav. a e b)	1:5000
QC09	Centri abitati: Torrenieri	1:5000
QC10	Centri abitati: Castelnuovo dell'Abate	1:5000
QC11	Centri abitati: Sant' Angelo in colle	1:5000
QC12	Centri abitati: Sant' Angelo scalo	1:5000

Sintesi degli aspetti urbanistici e della dotazione di servizi al cittadino

QC13	Infrastrutture per la mobilità e servizi	1:25.000
QC14	Le Reti	1:25.000
QC13	Stato di attuazione del P.R.G. vigente	1:25.000
QC15	Vincoli e salvaguardie: Paesaggio Beni culturali e Aree protette	1:10.000
QC16	Vincoli e salvaguardie: Fasce di rispetto e altri vincoli	1:10.000

2. Concorrono altresì a formare il QC del presente piano i seguenti documenti:

QC.d.a	Aspetti agronomici e forestali
QC.d.b	Memoria storica
QC.d.c	Analisi demografica
QC.d.d	Analisi delle imprese

QC.d.e Analisi dei flussi turistici

Art. 3 - Elaborati del progetto di piano

1. Il progetto di piano strutturale è costituito dai seguenti documenti:

P. r.1 Relazione illustrativa

P.r.2 Relazione Geologica

Allegati alla relazione geologica:

PR2-a1 Dati e sondaggi

PR2-a2 Dati e sondaggi

PR2-a3 Dati e sondaggi

PR2-a4 Dati e sondaggi

PR2-a5 Dati e sondaggi

PR2-a6 Censimento pozzi, stratigrafie pozzi, analisi acque superficiali,
analisi acque sotterranee

P. r.3 Norme

P. r.4 Documento per la valutazione integrata: relazione di sintesi

P. r.5 Rapporto ambientale

P. r.6 Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

P. r.7 Valutazione d'incidenza del SIR basso corso del Fiume Orcia

Tavole di progetto

PG-G1	Carta della pericolosità geomorfologia	1:10.000
PG-G2	Carta della pericolosità geomorfologia di adeguamento al PAI Ombrone	1:10.000
PG-G3	Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL) e pericolosità sismica	1:5.000
PG-G4	Carta delle aree sensibili	1:10.000
PG-G5	Carta della pericolosità idraulica	1:10.000
PG-G6	Carta della pericolosità idraulica di adeguamento al PAI Ombrone	1:10.000
P02	Lo statuto del territorio: invarianti strutturali e sistemi territoriali e di paesaggio	1:10.000

P03	Il quadro delle criticità	1:25.000
P04	La maglia podereale e le zone a esclusiva e prevalente funzione agricola	1:25.000
P05	Quadro delle Strategie per il territorio	
P06a	Centri urbani strategie e criteri insediativi: Montalcino	
P06b	Centri urbani strategie e criteri insediativi: Torrenieri	
P06c	Centri urbani strategie e criteri insediativi: Castenuovo dell'Abate	
P06d	Centri urbani strategie e criteri insediativi: Sant' Angelo in Colle e Scalo	
P07	Il sistema insediativo extraurbano e le U.T.O.E.	1:10.000

Art. 4 - Articolazione ed organizzazione del disposto normativo

1. Le Norme del piano si compongono di tre Parti generali:

La **Parte I**, Caratteri generali, definisce le caratteristiche e le competenze del piano.

La **Parte II**, costituisce lo Statuto del territorio che disciplina:

- **nel Titolo I**, la tutela generale del paesaggio del territorio comunale tramite il riconoscimento di sette sistemi territoriali;
- **nel Titolo II**, l'uso, la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali del territorio, individuate ai sensi dell'art. 4 della LR 1/2005 e suddivise in: componenti del sistema geologico e idrogeologico, componenti del sistema naturale e rurale, componenti del sistema insediativo storico;
- **nel Titolo III**, le condizioni d'uso delle risorse che costituiscono i riferimenti della sostenibilità ambientale, di cui all'art. 3 della LR 1/2005, per il mantenimento, o il miglioramento dei loro livelli prestazionali e di qualità;
- **nel Titolo IV**, la disciplina della pericolosità idraulica, della pericolosità geomorfologica e della pericolosità sismica.

La **Parte III** definisce le strategie di sviluppo del territorio, in particolare enuncia:

- **nel Titolo I**, le strategie e gli indirizzi di programmazione generali, in riferimento alle opportunità che offre il territorio di Montalcino, agli obiettivi dell'amministrazione comunale ed in considerazione delle criticità rilevate. Si definiscono inoltre specifiche strategie riferite: alla valorizzazione dell'ambiente, dell'agricoltura e del turismo; alla riorganizzazione del sistema degli insediamenti; al potenziamento dei servizi e delle infrastrutture; alla valorizzazione delle attività per la produzione e il commercio. Per questi temi si individuano inoltre, strategie progettuali di dettaglio;
- **nel Titolo II**, le strategie per il sistema insediativo dei centri urbani;

- nel Titolo III, le strategie per il territorio extraurbano;
- nel Titolo IV, l'articolazione in UTOE e definisce il dimensionamento massimo sostenibile del piano di cui al comma 2, punti b) e c) dell'art. 53 della LR 1/05;
- nel Titolo V, l'attuazione del piano e i criteri per i successivi atti;
- nel Titolo VI, le salvaguardie da osservare in via transitoria fino al Regolamento Urbanistico.

Art. 5 - Livelli di prescrizione

1. Le disposizioni del Piano Strutturale, sono vincolanti per i successivi atti di governo del territorio, come il Regolamento Urbanistico (RU), i piani complessi d'intervento, i piani attuativi e per tutti i piani o Programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.
2. La disciplina del PS è strutturata tramite la formulazione di obiettivi, direttive e prescrizioni:
 - a. Gli obiettivi, espressi nel PS esplicitano gli orientamenti e le volontà per il governo del territorio, possono essere recepiti con una motivata discrezionalità purché sempre coerente con le loro finalità impartite.
 - b. Per direttive s'intendono le disposizioni che devono essere assunte e condivise nell'elaborazione del RU e degli atti di governo del territorio di cui all'art.10 della L.R. 1/2005, previo puntuale approfondimento e verifica. Eventuali scostamenti significativi dalle direttive impartite dal PS devono essere tecnicamente motivati.
 - c. Per prescrizioni s'intendono le disposizioni, che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione del RU e degli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/2005, previo puntuale approfondimento e verifica.
 - d. La disciplina riferita alla Parte 2 Titolo III, Capo 2, Capo 3 e al Titolo IV - Condizioni alla trasformabilità del territorio, s'intende immediatamente efficace. Per questa valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della LR 1/2005.
3. Le norme del PS hanno carattere complementare con altre discipline comunali, nel raffronto fra le quali prevalgono quelle più restrittive, mentre in caso di incoerenza tra norme e cartografia dello stesso PS, sono prevalenti le disposizioni normative.
4. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
5. Sono fatte salve le disposizioni dei piani sovraordinati.

Art. 6 - Ambito di applicazione e validità temporale del PS

1. Il PS trova applicazione sull'intero territorio comunale e ha validità temporale indeterminata.
2. Le salvaguardie espresse, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale, hanno natura transitoria, mantengono efficacia fino all'adozione del RU e comunque per una durata massima di tre anni dall'adozione dello stesso PS.

Art. 7 - Monitoraggio del PS

1. I Regolamenti Urbanistici, che verranno approvati o le varianti in riferimento ai contenuti del presente Piano Strutturale, dovranno procedere ad una verifica e all'aggiornamento degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo comunale, per poi procedere alla loro integrazione e implementazione, valutando la coerenza dei processi in atto sul territorio comunale e nel contesto sovra-comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi dello stesso Piano Strutturale. In particolare, è fatto obbligo al Regolamento Urbanistico di procedere ad una verifica quantitativa e qualitativa di quanto realizzato nel periodo intercorso dall'adozione del presente PS.
2. Il PS può essere variato per giustificate circostanze, che si possono venire a creare in conseguenza della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo e per l'adeguamento o per l'implementazione degli obiettivi espressi.
3. In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla delimitazione dei Sistemi e delle UTOE, esclusivamente in conseguenza del passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione dello stato di fatto.
4. Le varianti al PS e gli atti di governo del territorio provvedono all'eventuale aggiornamento dei dati contenuti nel PS.

Parte II – Statuto del territorio

Titolo I - Disciplina generale di tutela del paesaggio

Art. 8 - Disciplina generale e articolazione del territorio in sistemi

1. Per la salvaguardia e la tutela attiva del paesaggio il PS, all'interno dello Statuto del Territorio, detta norme specifiche riguardanti le componenti definite nel successivo Titolo II, ed individua le discipline paesaggistiche riferite ai sistemi di paesaggio di cui al precedente articolo nell'allegato 1 alle presenti Norme.
2. Il PS, articola il territorio di Montalcino in sette sistemi di paesaggio quali ambiti definiti dalle relazioni complesse fra: identità storica e culturale, dinamiche socio economiche, morfologia e uso del suolo, caratteri e tipi ambientali ed insediativi, caratteri fisici e geologici e non per ultimo aspetti legati alla percezione degli abitanti.
3. I sistemi territoriali di cui al comma 1 sono identificati nella carta P02 quali:
 1. Centro
 2. Nord Est
 3. Nord Ovest
 4. Centro Sud
 5. Sud Est
 6. Sud Ovest
 7. Sud
4. L'integrità paesistica del territorio è data dal rapporto tra beni puntuali (risorse naturali, trame agrarie, beni architettonici, storici, testimoniali e documenti della cultura e dell'attività umana, geotopi, biotopi), e il contesto nel quale essi sono collocati. Oggetto specifico della tutela, nelle trasformazioni che interessano il territorio e le sue parti, è quindi, non tanto il singolo elemento, quanto la relazione tra i numerosi elementi che compongono il paesaggio e la sua percezione d'insieme.
5. Il PS, riconoscendo che il paesaggio è in continuo mutamento per l'azione di processi fisici e naturali e per l'azione dell'uomo, anche ai fini produttivi, definisce le strategie e gli orientamenti che ne promuovano lo sviluppo in modo armonioso e secondo le aspettative della popolazione e stabilisce gli obiettivi per la conservazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio.
6. Gli interventi di trasformazione del territorio si conformano ai quadri di riferimento identificati nell'Allegato 1, elaborando progetti in linea con il contesto paesaggistico, nel rispetto delle forme di tutela identificate per le componenti riconosciute.

Art. 9 - Disciplina dei beni paesaggistici

1. Il PS, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT ed in particolare nella scheda n° 38 - Val d'Orcia, Sezione 4, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. n. 136 del D.Lgs. 42/2000, così come individuati nella tavola P02.
2. Nel territorio comunale si riconoscono in particolare due aree dichiarate di notevole interesse pubblico:
 - a. Zona circostante l'abbazia di S.Antimo
 - b. Zona del centro abitato e zona circostante il capoluogo di Montalcino
3. Per le aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui al precedente comma, il PS, al fine di tutelare il paesaggio nel suo complesso e le componenti che lo identificano, detta le seguenti prescrizioni:
 - a. per il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario storico, si raccomanda la tutela integrale dei terrazzamenti, dei ciglionamenti, dei muretti a secco e delle colture promiscue presenti nell'area di vincolo, nonché delle alberature monumentali anch'esse identificate nella tavola P02 e nell'area di Castelnuovo dell'Abate, il recupero degli oliveti abbandonati;
 - b. al fine di conservare il territorio, da utilizzare anche come risorsa ai fini turistici, il RU dovrà considerare e tutelare la percezione visiva goduta dai tracciati di interesse paesistico, storico e da quelli di crinale;
 - c. per la valorizzazione e la tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, situati sui tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale, il RU ne effettuerà il censimento, prevedendo anche la possibilità di realizzarne dei nuovi e ne detterà una specifica disciplina;
 - d. per la conservazione della iconografia architettonica e degli elementi più significativi degli edifici presenti nel del territorio aperto il riuso del patrimonio insediativo del territorio rurale deve essere soggetto a studi di compatibilità rispetto ai tipi edilizi.
 - e. il RU dovrà introdurre un disciplina per gli spazi di pertinenza, gli annessi e le eventuali strutture di corredo indirizzata a:
 - non introdurre cesure, tramite recinzioni o altre separazioni incongrue, tra le aree di pertinenza dei complessi colonici ed il territorio agricolo;
 - evitare, nelle aree di pertinenza paesaggistica dei complessi colonici, la realizzazione di nuovi locali destinati a garage per destinazioni d'uso non agricole;
 - dettare criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, nonché per la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea.
 - f. nella realizzazione di nuove cantine, siano queste interrate o fuori terra, dovrà essere attentamente valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico, che non dovrà alterare gli assetti dei luoghi e la loro struttura, regolata da rapporti fra le componenti e da equilibri

consolidati nel tempo. Si dovranno utilizzare prioritariamente le infrastrutture esistenti, limitando l'apertura di nuovi fronti di costruito e sia per i nuovi volumi che per le relative superfici di servizio si devono limitare gli sbancamenti a quanto strettamente necessario.

g. relativamente ai rinnovi di vigneti meccanizzati e a quelli nuovo impianto:

- l'eventuale rimodellamento del suolo, esclusivamente nella realizzazione di nuovi vigneti, valuterà l'introduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta e dei ciglionamenti, ricucendo, ove esistenti le opere di regimazione delle acque;
- ai fini della preservazione della maglia agraria, non dovranno essere riproposte consistenti estensioni e continuità dei vigneti, introducendo, se necessario, cesure, anche tramite elementi vegetali non colturali;
- l'orientamento dei filari dovrà essere capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli.

h. le nuove aree di espansione dei centri urbani di Montalcino e Castelnuovo dell'Abate dovranno essere realizzate in coerenza con il valore dei centri storici:

- si dovranno prevedere tipologie edilizie articolate e alternate da spazi pubblici e a verde, migliorando le condizioni qualitative architettoniche e la dotazione dei servizi esistenti;
- si dovrà prevedere la riprogettazione di aree verdi al margine fra i nuovi insediamenti e le aree agricole, quali elementi di nuova definizione del margine urbano.

Titolo II– Le invarianti strutturali

Art. 10 - Riconoscimento dei caratteri identitari del territorio

1. La struttura del territorio, definita dal PS, individua quegli elementi costitutivi del territorio comunale, con particolare riferimento alle peculiari caratteristiche naturali, geologiche, paesaggistiche, ambientali, culturali, insediative, architettoniche, storiche, artistiche e funzionali dello stesso, che con le loro relazioni costituiscono la base per il riconoscimento dell'identità territoriale.
2. I caratteri fisici, naturali, storici e culturali, che costituiscono la struttura del territorio, rappresentano componenti per i quali ogni trasformazione deve avvenire garantendo il perdurare delle prestazioni e delle funzioni che svolgono e delle condizioni che hanno determinato uno specifico assetto, ovvero delle invarianti strutturali, al fine di garantirne la tutela nei processi evolutivi.

Art. 11 - Articolazione delle componenti che rappresentano invarianti strutturali

1. Per il mantenimento ed il miglioramento delle prestazioni del territorio di Montalcino, il PS riconosce come invarianti strutturali i benefici ricavabili dalle risorse fisiche, naturali, storiche e culturali, individuate come le componenti che ne costituiscono i valori durevoli ed i caratteri peculiari.
2. Le componenti dello statuto del territorio (invarianti strutturali), definite con denominazioni sintetiche, contenute negli articoli delle norme del presente TitoloII, sono articolate come segue:

Le componenti del sistema geologico e ideologico:

- I sistema dei corsi e degli specchi d'acqua di superficie
- Le risorse termali
- I pozzi e le sorgenti
- I calanchi e le biancane
- Il sistema dei crinali

Le componenti del sistema naturale e rurale

- I territorio coperti da boschi
- Gli elementi di naturalità a carattere diffuso
- Aree a vegetazione naturale
- Ambiti di conservazione del sistema fluviale
- Zone con tessiture agrarie a maglia fitta
- Aree con sistemazioni terrazzate
- Le colline argillose delle crete I peculiari paesaggi senesi

Le componenti del sistema insediativo storico

- I centri storici di Montalcino, Castelnuovo dell'Abate e Sant'Angelo Scalo
- Le aree di pertinenza dei centri urbani del sistema provinciale
- Gli aggregati e le aree di pertinenza riconosciuti dal PTC di Siena
- I Beni storico architettonici e le aree di pertinenze riconosciuti dal PTC di Siena
- Gli edifici e i contesti identificati dal PS
- La viabilità storica e i percorsi d'interesse fruitivo e paesaggistico
- I siti d'interesse archeologico

Capo 1 - Le componenti del sistema geologico e idrogeologico

Art. 12 - Il sistema dei corsi e degli specchi d'acqua di superficie

1. Il reticolo idrografico superficiale, costituito dai corsi d'acqua, così come censiti e cartografati dal PAI dell'Ombro, con il suo equipaggiamento vegetazionale, garantisce la continuità ed il collegamento tra i diversi ambienti del territorio, fondamentale per il mantenimento ed il recupero dell'equilibrio territoriale e per la diversificazione del paesaggio, sia sotto il profilo estetico-percettivo, sia sotto quello naturalistico.
2. Il riconoscimento dell'invarianza delle prestazioni associate al reticolo idrografico superficiale, implica azioni volte alla tutela e valorizzazione di:
 - a. corsi d'acqua così come censiti e cartografati dal PAI dell'Ombro;
 - b. i loro elementi costitutivi: gli alvei, gli argini, le briglie, le formazioni ripariali, le opere di regimazione idraulica, le pozze naturali e raccolte d'acqua naturali a cielo aperto;
 - c. le sorgenti.

DIRETTIVE

3. Per il mantenimento ed il miglioramento delle prestazioni associate al reticolo idrografico sono fondamentali la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale ed il controllo degli emungimenti, per i quali è opportuno:
 - a. il censimento, la verifica e i successivi controlli su tutte le opere di emungimento delle acque superficiali;
 - b. mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
 - c. il miglioramento delle capacità auto-depurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi volti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale e delle fasce verdi ripariali;

- d. creare, conservare, o ripristinare percorsi pedonali e/o ciclabili sugli argini, anche per le necessità di accesso per la manutenzione degli stessi corsi d'acqua.
- e. vietare all'interno del corpo idrico, come definito dal RU, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitando gli interventi consentiti a quelli volti al disinquinamento, al mantenimento e al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- f. escludere il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, se non necessario per opere di attraversamento stradale e liberare dove possibile i tratti già intubati;
- g. favorire l'integrazione o la ricostituzione della vegetazione ripariale tramite tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 13 - Le risorse termali

1. Le risorse termali rivestono un ruolo importantissimo ai fini della valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e culturali del territorio e per questo sono considerate emergenze naturali da sottoporre a tutela, sia per il valore naturalistico, che per quello che rivestono per la fruizione del bene acqua.
2. Nel presente Piano Strutturale vengono individuate alcune aree, cautelativamente assunte fino all'aggiornamento o approfondimento delle conoscenze, interessate da studi specifici e monitoraggi mirati, atti a verificare e/o meglio definire le zone di potenziale presenza della risorsa termale.
3. Le aree afferenti ai corpi idrici termali, una volta verificata la sussistenza, sono individuate dal Comune come aree di protezione ambientale sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, così come definito nella LR 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Il Comune dovrà provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare:
 - a. delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del d.lgs 152/2006;
 - b. delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata, che devono essere tempestivamente acquisite dal Comune.
5. Per la valorizzazione della risorsa termale finalizzata a scopi che siano compatibili con l'uso sostenibile della risorsa stessa, assume assoluta rilevanza:
 - a. la tutela della qualità chimico-fisiche naturali delle acque;
 - b. la tutela degli assetti geomorfologici dei luoghi;
 - c. l'adozione di adeguati accorgimenti nella captazione e canalizzazione delle acque.

Art. 14 - I pozzi e le sorgenti

1. Le acque sotterranee costituiscono una risorsa vitale del territorio e nel loro ciclo partecipano i corpi geologici delle aree di ricarica, le rocce serbatoio, i recapiti naturali di fuoriuscita (affioramenti della falda, sorgenti, reticolo idrografico superficiale) ed i sistemi artificiali di captazione.
2. La tutela di tale risorsa comporta la definizione di azioni tese alla protezione delle acque sotterranee, sia dal punto di vista quantitativo, che qualitativo, quali:
 - a. aspetti quantitativi: gli emungimenti di acque sotterranee devono essere monitorati e regolati in termini di quantitativi estratti allo scopo di preservare le caratteristiche di rinnovabilità della risorsa ed i naturali equilibri del corpo acquifero;
 - b. aspetti qualitativi: la qualità delle acque sotterranee viene tutelata con prescrizioni che regolamentano la realizzazione di opere sul suolo e nel sottosuolo e tutti gli interventi che possano esporre la falda acquifera ad infiltrazioni superficiali con riduzione dei tempi di penetrazione. Sono inoltre disciplinate le tutte pratiche e le attività che comportano rischi di inquinamento per le acque sotterranee.
3. Per i pozzi, le sorgenti ed i punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, erogati a terzi da pubblico acquedotto si indicano le zone di tutela (ZT) e di rispetto (ZR), definite ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
4. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base della disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., delle disposizioni del D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006, all'Art. 21 e s.m.i., della L.R. n.33 del 3 giugno 2008 e del Regolamento di Attuazione della L.R. n.38 del 27 luglio 2004.

Art. 15 - Le formazioni calanchive e le biancane

1. Le formazioni calanchive, le biancane e le aree con altri fenomeni di erosione, cartografate dal PS nella Tav. P02, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti, sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali del territorio di Montalcino. Le forme di tutela sono espresse in considerazione dei problemi di dissesto idrogeologico, e del valore paesistico loro attribuito.
2. Le formazioni calanchive e le biancane sono il risultato di fenomeni erosivi che mettono in luce formazioni specifiche e affioramenti geologici che costituiscono suggestivi elementi geomorfologici, spesso veri e propri monumenti naturali. Le parti visibili di calanchi e biancane sono soggette a tutela integrale, che non consente alcun tipo di trasformazione, sia edilizia che colturale, né morfologica. In particolare:
 - a. su dette aree sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento

dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con eventuali aspetti naturalistici e paesaggistici, e quelle volte alla conservazione di tali aspetti.

b. sulle formazioni calanchive è altresì vietata qualsiasi forma di utilizzazione della vegetazione forestale insediatasi naturalmente, in quanto avente funzione protettiva e idrogeologica. Gli unici tagli consentiti sono quelli fitosanitari a carico delle sole piante morte, deperienti e secche, allo scopo di ridurre il rischio di incendi.

3. Nel caso in cui le azioni erosive minaccino opere ed infrastrutture, gli interventi tesi alla mitigazione dei processi erosivi dovranno essere valutati alla luce anche di specifici studi di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Art. 16 - Il sistema dei crinali

1. Tale sistema, così come individuato nella Tavola P02 ricomprendente vette e linee di crinale del territorio di Montalcino nei quali l'antropizzazione, di antica origine, ha determinato nelle Crete forme insediative tipizzabili nelle strutture poderali, sempre in posizione rilevante, servite da un importante reticolo stradale e circondate prevalentemente da campi a seminativo; mentre le parti collinari più interne del territorio comunale presentano ambiti di crinale scarsamente insediati (escludendo il Capoluogo) e dominati dalla presenza del bosco.

OBIETTIVI

2. In applicazione della disciplina sul paesaggio, Il PS tutela la percezione degli elementi caratteristici e strutturanti il paesaggio posti sulle linee di crinale e negli ambiti di rispetto, anche nel rapporto che instaurano con il contesto, con l'obiettivo di valorizzare la loro percezione e di salvaguardare le parti più esposte del territorio.

DIRETTIVE

3. Il RU dovrà evitare processi di urbanizzazione lungo strada o diffusa in particolare sui crinali e predispone una particolare disciplina:
 - a. di tutela per gli insediamenti che si collocano in corrispondenza delle linee di crinale e all'interno degli ambiti di rispetto degli stessi, anche con specifiche verifiche procedurali da effettuarsi nella valutazione dei progetti di trasformazione del territorio,
 - b. di tutela e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e mantenimento delle attività agricole tradizionali compatibilmente con le sistemazioni fondiari storiche;
 - c. di recupero e riqualificazione ambientale delle aree di crinale e poggio interessate dalla presenza di manufatti incongrui;
4. Si dovranno altresì:
 - a. tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione.
 - b. ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti),

incrementando la estensione media delle tessere forestali;

c. favorire programmi di intervento, in accordo con la Comunità Montana, per i rimboschimenti effettuati con specie improprie.

Capo II - Le componenti del sistema naturale e rurale

Art. 17 - I territori coperti da boschi

1. Sono definiti boschi “i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 3, della l.r. 39/2000. Ai fini della loro delimitazione e rappresentazione si identifica come bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento, ivi compresi i castagneti da frutto, le sugherete, la macchia mediterranea e le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento. Rientrano nella categoria bosco anche le aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano superficie inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza mediamente inferiore a 20 metri.”

OBIETTIVI

2. Il PS riconosce al bosco le funzioni, ecologica, paesaggistica e produttiva e ha come obiettivo la tutela, indipendentemente dalla composizione delle essenze e dall'età del soprassuolo.
3. Il PS riconosce e incentiva tra le funzioni produttive anche quella a scopo energetico (produzione di biomassa per uso energetico), purché mirata all'impiego locale, per una valorizzazione delle risorse economiche e ambientali del territorio.

DIRETTIVE

4. Nei territori coperti da boschi il RU, sulla base delle esigenze di tutela dei diversi habitat, delle biodiversità e del livello di naturalità, individua le destinazioni d'uso prevalenti tra le quali:
 - a. produttiva agricola e forestale
 - b. naturalistica;
 - c. fruizione pubblica;
 - d. polifunzionale.
5. Il RU identifica le superfici dei castagneti da frutto e le valorizza attraverso:
 - a. incentivazione di interventi selvicolturali;

b. azioni di sostegno atte ad evitare l'abbandono colturale del bosco.

6. Nei territori coperti da bosco il RU disciplina in modo da:

a. valorizzare le specie spontanee rare e i popolamenti misti;

b. prevenire e limitare la diffusione di specie non autoctone e altre specie esotiche;

d. identifica le zone in cui possono essere effettuati esclusivamente interventi per la messa in sicurezza o il recupero di situazioni critiche per fini di stabilità dei versanti.

7. I boschi di specie esotiche o comunque improprie, dovrebbero essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la graduale sostituzione con la componente autoctona. Il Regolamento Urbanistico dovrà esaminare questa opportunità, individuandola anche come miglioramento ambientale prioritario per le aziende interessate da trasformazioni di edifici, nuclei e terreni in genere.

PRESCRIZIONI

8. I territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa vigente.

9. Per i boschi come descritti al comma 1, non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente. Per tutte le tipologie di bosco è comunque ammessa e incentivata una gestione sostenibile sia per scopi protettivi (tutela acquiferi e stabilità dei versanti), sia per scopi paesaggistici e sociali ricreativi, sia per finalità produttive.

10. In fase di gestione delle superfici boscate, i tagli delle piante, le operazioni di allestimento ed esbosco, dovranno seguire le buone pratiche selvicolturali, coniugando la sicurezza degli operatori alla salvaguardia idrogeologica. Il Regolamento Urbanistico detterà specifiche modalità di intervento sulla base di ulteriori approfondimenti.

11. Gli interventi per valorizzare la funzione ricreativo sociale del bosco sono ammessi e incentivati, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, tutelate.

Art. 18 - Gli elementi di naturalità a carattere diffuso

1. Gli elementi di naturalità a carattere diffuso sono elementi costitutivi della rete ecologica e rappresentano un valore da tutelare sia per favorire la biodiversità, sia per il controllo dei processi di erosione, sia per l'arricchimento e la differenziazione estetico-percettiva del paesaggio.

DIRETTIVE

2. In tutto il territorio comunale il RU dovrà garantire il mantenimento di un mosaico paesaggistico ben differenziato, in modo da massimizzare il ruolo degli elementi di naturalità, per i quali dovranno

essere promosse diverse modalità di gestione. La loro eliminazione non sarà ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e dovrà essere comunque condizionata ad interventi compensativi. Sono ricompresi in questa categoria:

- a. i boschetti, che rappresentano zone caratterizzate dalla presenza di alberi e arbusti che non possono essere ricomprese nelle aree boscate di cui all'art.17 per dimensioni e forma;
- b. le formazioni vegetali lineari arboree;
- c. i filari di alberi;
- d. le siepi;
- e. gli alberi monumentali così come censiti da documenti comunali di archivio;
- f. le piante che rivestono carattere di monumentalità, eccezionalità o peculiarità (individuate nella tav. P02).

Art. 19 - Aree a vegetazione naturale

1. Le aree incolte, i pascoli, le radure, le aree naturali e seminaturali in genere, che si predispongono a divenire aree di transizione, individuate nella Tav. 02, garantiscono un elevato livello di biodiversità e svolgono una importante funzione ecologica per gli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici del territorio.

DIRETTIVE

2. Il RU, approfondendo i caratteri delle aree naturali e seminaturali, deve garantire in particolare:
 - a. la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano;
 - b. la conservazione e il progressivo incremento degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie d'importanza conservazionistica;
3. Il RU potrà altresì individuare i casi in cui dovranno essere limitate o vietate le opere di riforestazione dei terreni abbandonati.

Art. 20 - Ambiti di conservazione del sistema fluviale

1. Il PS definisce le aree di conservazione del contesto fluviale, come quelle che risultano ecologicamente collegate alle dinamiche del corso d'acqua, di cui al precedente art. 12. Sono fasce di consistenza variabile e garantiscono la funzione di corridoio fisico-biologico svolta dal corso d'acqua e dalla vegetazione igrofila continua.

DIRETTIVE

2. All'interno degli ambiti di cui sopra, il RU, verifica e precisa il limite e definisce la disciplina

urbanistica coerente con gli indirizzi di cui al presente articolo.

3. Il RU, ferme restando le limitazioni dettate per quanto attiene la tutela del paesaggio, per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche specifica una disciplina atta a :
 - a. limitare al minimo gli interventi che possano danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua ed i connessi assetti vegetazionali;
 - b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale;
 - c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più integri sotto il profilo naturalistico, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento;
 - d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo, nonché la fruibilità degli spazi ricreativi con attrezzature ed impianti a basso impatto ambientale;
 - e. favorire lo sviluppo delle piante arboree ed arbustive simbiotiche del tartufo per contribuire a incrementare il livello di biodiversità e sviluppare la differenziazione delle produzioni tipiche del territorio.

PRESCRIZIONI

4. All'interno degli ambiti di conservazione del sistema fluviale il RU dovrà sviluppare una disciplina atta a:
 - a. mantenere la continuità ambientale, sia nei corpi idrici, che nella vegetazione di sponda;
 - b. conservare la vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco planiziale;
 - c. migliorare la qualità delle acque come elemento propedeutico essenziale per lo sviluppo delle cenosi acquatiche e di bordo.
5. La realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.
6. Nei casi in cui, all'interno degli ambiti, siano presenti o siano previste attività estrattive, le prescrizioni di cui al precedente comma 4, dovranno essere recepite all'interno del ciclo produttivo delle stesse, anche con idonei interventi di ripristino.

Art. 21 - Zone con tessiture agrarie a maglia fitta

1. Il PS riconosce quali emergenze del paesaggio agrario le tessiture agrarie a maglia fitta che sono rappresentate, dalle sistemazioni agrarie tradizionali, individuate nella Tav. P02 del PS e definite all'art 90 delle presenti NTA. Tali emergenze sono spesso identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, dai seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di erborati.
2. Le zone con tessiture a maglia fitta costituiscono invarianti sia sotto il profilo paesaggistico che

sotto quello della difesa del suolo, per il contributo sostanziale che apportano nella regolazione degli equilibri ecologici-ambientali, alla stabilità dei suoli e alla difesa dai processi della sua erosione, alla regimazione delle acque, all' aumento della biodiversità grazie al loro corredo vegetale arboreo ed arbustivo.

OBIETTIVI

3. E' obiettivo del PS la preservazione dei contesti caratterizzati dalla maglia fitta che identificano molti dei paesaggi caratteristici del territorio di Montalcino, come quelli del sistema di paesaggio n1.

DIRETTIVE

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà:
 - a. garantire la continuità delle funzioni agricole presenti e la permanenza delle valenze paesaggistiche; in particolare, non sono ammesse l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame, presenti solo in forma residuale nel territorio comunale;
 - b. elaborare una disciplina che garantisca la tutela delle sistemazioni colturali tradizionali, tenendo tuttavia conto di quelle trasformazioni che si rendono indispensabili.

PRESCRIZIONI

5. Per tutti gli interventi si prescrive che:
 - a. la tutela della tessitura agraria, e soprattutto il mantenimento delle sue prestazioni, che devono essere garantite da tutti gli interventi, pubblici e privati, che inducano trasformazione del suolo, ivi compresi quelli di tipo agricolo anche in assenza di edificazione;
 - b. nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. É inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. (Sono previsti assetti diversi da quelli descritti a condizione venga predisposta progettazione specifica).
6. La realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo per assicurare l'accumulo della risorsa idrica.

Art. 22 - Aree con sistemazioni terrazzate

1. Si definiscono aree con "sistemazioni terrazzate" quelle in cui sono visibili e ben conservati: terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie di valore storico e tradizionale.
2. Le suddette aree sono identificate nella tavola P02, sono inoltre tutelate tutte le sistemazioni di cui

al comma 1 anche se non identificate graficamente.

DIRETTIVE

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare gli interventi di manutenzione e salvaguardia delle sistemazioni terrazzate, quali elementi qualificanti il paesaggio e per i benefici che queste comportano nel sistema di scolo delle acque, prevedendo anche, in casi specifici, la loro ricostituzione.

PRESCRIZIONI

4. Si dovrà garantire la continuità delle funzioni agricole e la permanenza delle valenze paesaggistiche, in particolare non sono ammesse l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame, presenti anche solo in forma residuale nel territorio comunale.

Art. 23 - I peculiari paesaggi senesi

1. Il tipico paesaggio senese e l'immagine consolidata del susseguirsi delle colline, rappresentano un quadro di riferimento di eccezionale valore paesaggistico e iconografico, da conservare e valorizzare nei suoi assetti ambientali e nella diversità dei paesaggi (agrario, boscato, naturale, urbano ecc).
2. I fenomeni erosivi di eccezionale valore paesaggistico e naturale come le biancane e gli impluvi limitrofi a copertura arbustiva oltre ai calanchi ed alle balze, in coerenza con la scheda n° 38 del PIT e delle schede 8 e 13 del PTC, dovranno essere tutelati attivamente, garantendo il loro monitoraggio e il mantenimento della loro percezione visiva e paesaggistica.

DIRETTIVE

3. Deve essere salvaguardata la peculiarità del paesaggio, in accordo e in coerenza con i comuni limitrofi, limitando la pressione dell'attività agricola sulle emergenze geomorfologiche (calanchi, biancane e balze) e sui relativi ecosistemi naturali, controllando i processi di erosione diffusi sul territorio.

Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*cupressus sempervirens*) in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà di pertinenze degli edifici rurali, che tendono a banalizzare ed omologare il paesaggio, nonché a diffondere immagini ormai stereotipate del paesaggio.

4. Nei terreni pliocenici, dove l'attività umana è ed è stata fattore sostanziale dell'evoluzione dei lineamenti morfologici dei territori, si devono promuovere ed incentivare pratiche agricole che limitino rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente; comunque nei casi di movimenti terra si dovrà promuovere l'adozione di interventi di mitigazione, tenuto conto degli aspetti tecnico agronomici, idraulici e paesaggistici. Si dovrà inoltre:
 - b. favorire la presenza, negli impluvi, degli elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
 - c. tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al

mantenimento e all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico (limitazione delle recinzioni, mantenimento degli alberi isolati, ecc.).

Capo III – Le componenti del sistema insediativo storico

Art. 24 - I centri storici di Montalcino, Castelnuovo dell'Abate e Sant'Angelo Scalo

1. Il PS riconosce e identifica nelle Tavole P2 i centri storici dei centri urbani principali, quali tessuti storicamente consolidati che identificano il caposaldo più antico, caratterizzati anche da edifici appartenenti a quello che era il nucleo originario dell'insediamento. Sono ricompresi in questa categoria il centro storico di Montalcino, Sant'Angelo in Colle e Castelnuovo dell'Abate.

OBIETTIVI

2. Obiettivo generale del PS è quello di preservare il ruolo di centralità urbana dei centri storici, assicurando la permanenza delle funzioni residenziali, civili e culturali, e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici.

PRESCRIZIONI

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere specifiche norme finalizzate :
 - alla conservazione dei caratteri del tessuto antico e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica;
 - definire modi d'intervento e d'insediamento di funzioni coerenti con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici e adeguate all'identità e al ruolo svolto;
 - al ripristino e al miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici peculiari e alla valorizzazione delle mura e degli spazi aperti attraverso uno specifico progetto di suolo;
 - la salvaguardia del contesto urbano limitando la percorribilità carrabile e la sosta e incrementando il sistema dei parcheggi al di fuori del centro storico.
 - garantire la presenza dei servizi al cittadino e l'incremento delle attività tradizionali e qualificate connesse al turismo e alla formazione, affinché si mantenga in un equilibrato rapporto con le altre funzioni.

Art. 25 - Le aree di pertinenza dei centri urbani del sistema provinciale

OBIETTIVI

1. Le aree di pertinenza, individuate nella tav P02 e identificate dal PTC della Provincia di Siena, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, così come verranno disciplinati dai successivi RU. Si tratta di aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico, per la presenza e l'elevato grado di conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e per l'importante funzione

che svolgono, legata alla corretta percezione degli stessi valori urbani.

2. La continuità del ruolo di cintura rurale ad elevato valore paesaggistico e la permanenza delle funzioni agricole deve quindi essere tutelata, insieme alla salvaguardia dei valori simbolici, morfologici e ambientali, nonché dell'immagine paesaggistica dei centri.

DIRETTIVE

3. Il RU definirà in maniera specifica la disciplina delle aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale e preciserà i criteri per la scelta delle aree da trasformare urbanisticamente, per garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti, contesto agricolo e paesaggistico circostante. Il RU dovrà, in particolare:
 - a. nella previsione di trasformazioni edilizie dei suoli, privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e consentire l'eventuale crescita in contiguità con l'edificato esistente; evitando per quanto possibile l'apertura di nuovi fronti edilizi nel territorio aperto;
 - b. limitare gli interventi di alterazione plano-altimetrica del terreno;
 - c. prevedere la tutela e riqualificazione dei fronti e delle visuali da e verso i centri urbani;
 - d. favorire il recupero degli edifici presenti per finalità connesse alla conduzione dei fondi rurali e la conservazione e il recupero o il ripristino della tessitura agraria, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri e dei valori di integrità paesaggistico-ambientale.

PRESCRIZIONI

4. Nelle aree di pertinenza dovrà essere evitata la realizzazione di elettrodotti aerei di media e alta tensione.

Art. 26 - Gli aggregati e le aree di pertinenza del PTC di Siena.

1. Gli aggregati e le loro aree di pertinenza, in quanto individuati in relazione al valore intrinseco della struttura edilizia, in rapporto al paesaggio circostante, alla loro localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne, sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica; in particolare sono elementi da salvaguardare:
 - a. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
 - b. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - c. gli assi visuali;
 - d. gli impianti arborei nelle pertinenze degli edifici.
 - e. gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali degli edifici, in particolare ingresso, scale, ecc.;

DIRETTIVE

2. Il R.U. sulla base della schedatura, dovrà classificare gli edifici in relazione al valore architettonico, articolandoli secondo le componenti censite e definire le discipline per le varie categorie di intervento. In particolare nel caso di eventuali cambi di destinazione d'uso o modificazioni funzionali e distributive compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici, e per ciò che riguarda gli eventuali interventi sulle pertinenze, nelle sistemazioni esterne e per la realizzazione di recinzioni tra aree fondiarie distinte, evitando che si verifichino forme di contrasto con l'intorno figurativo.
3. Nuovi edifici, ad usi diversi da quello agricolo sono ammessi dal RU previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza in oggetto, e dimostrazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse.
4. I caratteri e le modalità costruttive dei manufatti di qualsiasi tipo (recinzioni, muri di contenimento, opere infrastrutturali, pavimentazioni esterne, ecc.), dovranno essere opportunamente e specificatamente disciplinate, anche mediante strumenti tecnici di dettaglio (guide, abachi, ecc.).
5. Il RU definirà le discipline per valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come oliveti, terrazzati o meno, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento.

PRESCRIZIONI

6. I PAPMAA che prevedono la realizzazione di annessi agricoli devono contenere dimostrazione che non esiste altro sito confacente nell'area aziendale, valutando prioritariamente il rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
7. Negli aggregati e nelle loro aree di pertinenza non sono consentiti interventi o sistemazioni che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale.
8. Nelle aree di pertinenza dovrà essere evitata la realizzazione di elettrodotti aerei di media e alta tensione.
9. Non sono ammesse modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati, ad eccezione dei casi riferibili alla maggiore sicurezza delle persone, né asfaltatura dei tracciati presenti in terra battuta; possono per questi essere eventualmente previste pavimentazioni naturali in terra stabilizzata e nei casi di tratti particolarmente impervi e per quelli da rendere più sicuri, in funzione di insediamenti o nuclei, possono essere utilizzati anche asfalti ecologici o altri materiali che garantiscano coerenza rispetto al contesto paesaggistico.

Art. 27 - I Beni storico architettonici e le aree di pertinenza del PTC di Siena

OBIETTIVI

1. I beni storico architettonici (BSA) e le loro pertinenze, costituiti da ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo senese e sono sottoposte a particolare normativa di tutela

paesaggistica al fine di mantenere il contesto figurativo agricolo ed ambientale.

DIRETTIVE

2. Queste aree ed edifici non possono essere distrutti o modificati arrecando danno ai riconosciuti valori architettonici e paesaggistici, se non per ripristinare parti perdute e documentate o per reintrodurre elementi tradizionali, consoni alle caratteristiche originarie del contesto. Il RU dovrà:
 - a. precisare una disciplina che preveda, in relazione: alle condizioni di integrità architettonica e tipologica, al grado di trasformazione o alterazione degli edifici e dei manufatti; la modulazione delle categorie degli interventi;
 - b. prevedere destinazioni d'uso compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. In particolare si dovrà garantire il rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, così da favorire il recupero degli edifici insieme al mantenimento e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti (scale, ingresso, ecc.);
 - c. prevedere una specifica disciplina per le aree di pertinenza, orientata al mantenimento dei rapporti tra queste e i beni di riferimento, in particolare si dovrà prevedere la conservazione di tutti gli elementi che organizzano le funzioni degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi) e l'eventuale ripristino delle parti perdute, se documentate.

PRESCRIZIONI

3. Ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi e studi pertinenti, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto-(ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc). E' per questo sempre fondamentale il disegno degli spazi aperti.
4. Non è consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei.

Art. 28 - Componenti del sistema insediativo storico

1. L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale. Elementi caratterizzanti il paesaggio dell'intero territorio comunale, sono per questo da recuperare e restaurare con il mantenimento, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali.

DIRETTIVE

2. Sulla base di adeguate analisi e valutazioni di dettaglio del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio aperto, effettuate mediante la schedatura dei complessi edilizi, contenente la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e la destinazione d'uso in atto, accertando la presenza di eventuali elementi significativi, ai fini di giungere ad una classificazione

di valore del patrimonio architettonico diffuso, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- a. specificare e dettagliare i tipi d'intervento e i modi d'uso ammessi in ciascun edificio in oggetto, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- b. disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, quali recinzioni, muretti e impianti vegetazionali, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico.

Art. 29 - La viabilità storica e gli itinerari d'interesse fruitivo e paesaggistico

1. I tracciati storici, compreso quelli che costituiscono la rete viaria minore e il loro uso pubblico, costituiscono itinerari da tutelare e valorizzare. Insieme ai corsi d'acqua, ai fossi e ai caratteri fisico-morfologici, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai centri urbani, agli aggregati, ai capisaldi e i nuclei del sistema insediativo, rappresentano la struttura profonda, esito di processi di lunga durata, del territorio.
2. Gli interventi edilizi e di trasformazione in genere e le scelte di governo del territorio devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti, anche in funzione della fruibilità complessiva del territorio. E' inoltre da recuperare, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete degli sentieri poderali e percorsi esistenti, che collegano le valli e le colline nelle quali si conforma il territorio. In particolare per questa viabilità:
 - a. deve essere conservata, laddove sussiste, la percorribilità pubblica degli itinerari e dei percorsi; la sede della viabilità storica e degli itinerari di interesse fruitivo e paesaggistico non può essere soppressa; per i tratti di questa viabilità che non risultino di uso pubblico, vale comunque quanto definito al precedente comma 1 e per questi il Comune riconosce come prioritaria la necessità di garantirne la completa fruizione pubblica.
 - b. dovranno essere conservati i principali elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, piastrelli ed opere d'arte, edicole e simili);
 - c. si dovranno prevedere particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali connotati visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa (pedonale, ciclabile, escursionistica);
 - d. si dovrà salvaguardare, potenziare e/o ripristinare la dotazione vegetazionale ai bordi delle strade, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica;
 - e. si dovrà preferire in ogni caso il mantenimento ed il recupero dei toponimi storici.
3. La tutela della viabilità storica deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

DIRETTIVE

4. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di opportune analisi e approfondimenti, dovrà precisare la rete viaria di interesse storico e paesaggistico, prevedendo:
 - a. azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati, garantendone la fruizione pubblica;
 - b. azioni non solo di manutenzione e con l'uso, dove necessario, di tecniche costruttive e materiali tradizionali o compatibili, per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di piazzole di sosta o per lo scambio degli autoveicoli, che consentano la migliore fruizione dei beni storici architettonici, paesaggistici e ambientali;
 - c. l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente per il migliore inserimento paesaggistico, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di eventuali manufatti tradizionali.

Art. 30 - I siti d'interesse archeologico

1. Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili. Sono elementi di invarianza i siti e i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
2. Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale. Le politiche di tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico sono dunque orientate a preservare in modo integrato l'ambiente interessato ed il sistema degli spazi aperti, verdi e no, attraverso criteri che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle stesse risorse archeologiche.
3. Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

Titolo III – Condizioni d'uso delle risorse per la sostenibilità ambientale

Art. 31 Le trasformazioni fisiche del territorio e le condizioni per l'uso delle risorse

1. Il PS attribuisce priorità alla tutela dell'integrità fisica del territorio, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e di alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento dell'uomo.
2. Il PS stabilisce le condizioni per l'uso delle risorse, che derivano dall'interesse pubblico su specifici componenti del territorio (espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati) o da obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale, subordina le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio a specifiche condizioni ed esplicita gli elementi da considerare per la valutazione integrata delle trasformazioni previste o prevedibili.

Capo 1 - L'aria

Art. 32 Tutela della risorsa aria

OBIETTIVI

1. Obiettivo del PS è quello di mantenere ed elevare i livelli di qualità attuale dell'aria, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo insediativi, affinché si garantiscano adeguati standard di qualità, stabiliti anche da leggi, decreti e norme in vigore.
2. Le disposizioni di legge in materia di inquinamento acustico sono la L. 447/95, il D.Lgs.112 del 31/12/98, per l'inquinamento atmosferico si fa riferimento al DPR 203 del 24/05/88, la L.R. 33/94 e la L. R. 89/98. A tal fine si richiamano anche:
 - a. gli obiettivi di qualità fissati dal D.M. 25.11.94, "Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli inquinamenti atmosferici delle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al D. M. 15/04/94";
 - b. i livelli di protezione dell'ozono fissati dal D.M. 16.05.96, "Attivazione di un sistema di sorveglianza di inquinamento da ozono", dei valori limite e dei valori guida stabiliti con DPR 24.05.88, n.203, recante "Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884,84/360 e 85/203 concernenti norme di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali ai sensi della legge 16.04.87, n. 183";
 - c. i livelli sonori ammissibili ai sensi del DPCM 01.03.91, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", e della legge 26.10.95, n.447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" nonché la L.R.T. 89/1998;

DIRETTIVE

- 3.** Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria rispetto alla immissione e alla presenza di elementi inquinanti, il RU e gli altri atti di governo del territorio assicurano un idoneo coordinamento tra i piani, programmi, atti amministrativi di settore comunali potenzialmente pertinenti. In particolare si dovrà:
- a. migliorare la fluidificazione del traffico veicolare e la riduzione dello stesso all'interno dei centri abitati;
 - b. prevedere l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche e il trasferimento di quelle esistenti in ambiti impropri, in aree distanti da quelle prevalentemente residenziali, o altrimenti, per le piccole industrie e l'artigianato di servizio presenti in aree più prossime agli ambiti residenziali, prevedere l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo;
 - c. prevedere misure per razionalizzare e ridurre i consumi energetici e per l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;
 - d. limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera, al fine di ridurre i fenomeni di "isola di calore urbano" e per la riduzione delle temperature e dell'aridità dell'aria.

Capo 2 – L'acqua**Art. 33 - Tutela della risorsa acqua**

- 1.** La tutela della quantità e della qualità della risorsa acqua è assunta come obiettivo del PS e condizione di compatibilità per ogni intervento sul territorio, dovendosi costantemente prevenire ogni fonte di rischio di depauperamento e di inquinamento di tale risorsa.
- 2.** La risorsa acqua svolge un ruolo fondamentale per la dimostrazione della sostenibilità degli interventi ed il bilancio idrico è componente primaria per la valutazione e l'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
- 3.** Il perseguimento degli obiettivi di cui agli articoli successivi sono assicurati dalle discipline contenute negli artt. 35-41 delle presenti NTA redatti in coerenza con la normativa di settore attualmente vigente e le norme PAI da recepire integralmente. In quanto tali, le norme indicate nelle successive discipline si intendono automaticamente modificate al variare della normativa di settore, senza per questo costituire una variante al PS.

Art. 34 - Obiettivi per il risparmio idrico

1. Per la tutela della risorsa acqua si deve mirare al raggiungimento del massimo risparmio idrico (art. 25 del D.Lgs n.152/99), perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a. riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti anche attraverso l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o riuso delle acque depurate;
 - b. razionalizzazione dei consumi idrici, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, destinando le acque che presentano livelli qualitativi più elevati al consumo umano ed abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono acque di migliore qualità, prevedendo per questi la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
 - c. razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili, cioè non superiori al 20 %.

DIRETTIVE

2. Il regolamento urbanistico e i successivi atti di governo del territorio, in riferimento alla tutela della risorsa acqua, dovranno:
 - a. incentivare la raccolta delle acque piovane ed il loro impiego per usi diversi da quello idropotabile per limitare l'uso delle risorse idriche sotterranee;
 - b. migliorare la manutenzione, con il risanamento ed il graduale ripristino delle reti di adduzione e di distribuzione di acque a qualsiasi uso destinate, al fine di ridurre le perdite e quindi gli sprechi;
 - c. provvedere, ove possibile, all'interconnessione tra reti distributive diverse per raggiungere una distribuzione ottimale della risorsa e garantire la fornitura della dotazione prevista dal DPCM 4/3/96 di 150 l/ab giorno e s.m.i.;
 - d. prevedere, in particolare nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, la realizzazione di reti duali di adduzione, al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili e per questo, sistemi di collettamento differenziali per le acque piovane e per le acque reflue;
 - e. promuovere l'informazione e la diffusione di metodi, tecniche e apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
 - f. prevedere il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo, come ad esempio, il riciclo di acque "interne", il riuso di acque "esterne" (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi), il riuso consortile o limitrofo di acque "interne" con sistema di utilizzo a cascata, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. 36/94 e del D. Lgs 152/99 e s.m.i., salvo motivate ragioni tecniche e/o economiche contrarie;
 - g. prevedere l'installazione di contatori differenziati per le attività produttive e per quelle del settore terziario, secondo quanto disposto dall'art. 25 comma 3 del D. Lgs n.152/99 e s.m.i..

h. pianificare l'emungimento derivante dall'escavazione dei pozzi in coerenza con le disposizioni e gli atti di ATO e Provincia di Siena.

Art. 35 - Disciplina delle acque superficiali, dei corsi d'acqua principali e delle fasce di rispetto

1. Ai sensi delle disposizioni del presente articolo, si definisce reticolo idrografico delle acque superficiali l'intero reticolo cartografato nelle CTR in scala 1.10.000.
2. Ai sensi dell'art. 36 – Lo Statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia della 2. Disciplina del Piano del PIT 2005-2010, nel PS -visto il PAI F. Ombrone vigente- si assumono quali corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico quelli riportati nell'elenco allegato al Testo n. 4 del 3. Quadro Conoscitivo del PIT. Tale elenco sarà automaticamente integrato in base ai successivi aggiornamenti del reticolo di riferimento dei PAI.
3. Per i corsi d'acqua principali sono vietati nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto del corso d'acqua della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. L'esatta perimetrazione della fascia di rispetto fluviale è da operarsi con specifiche misurazioni ogni qualvolta si intenda intervenire in prossimità del corso d'acqua.
4. La prescrizione di cui al comma precedente non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
5. Sono fatte salve dalle prescrizioni di cui al c. 3 le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
 - a. non siano diversamente localizzabili
 - b. non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua
 - c. non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali, così come definito al successivo Titolo IV.
 - d. non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 96 del R.D. n. 523/1904.
6. Per l'intero reticolo idrografico delle acque superficiali di cui al c. 1 e non già ricompreso tra il principale ai sensi del c. 2 del presente articolo e fatte salve disposizioni più restrittive ai sensi del RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, LL.RR. n. 91/98 e s.m.i. e n. 34/94 e s.m.i. ed art. 9 del PAI Ombrone, la definizione dell'ampiezza della fascia di rispetto di cui al c. 3 viene demandata al R.U.

Art. 36 - Qualità delle risorse idriche superficiali**OBIETTIVI**

1. Gli obiettivi generali di tutela della qualità delle risorse idriche sono:
 - a. il riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed il miglioramento generale della qualità chimico biologica delle acque;
 - b. il mantenimento delle canalizzazioni agricole e la regimazione delle acque superficiali in genere;
 - c. la riqualificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini, tutelando gli ecosistemi e mantenendo il loro ruolo di corridoi ecologici.
2. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche e in accordo con la competente Autorità di Ambito Territoriale Ottimale, il PS persegue i seguenti obiettivi specifici:
 - a. il miglioramento del monitoraggio della qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - b. la riduzione dell'uso di fitofarmaci e di fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole conformemente alle normative europee, nazionali, provinciali;
 - c. il completamento della rete fognaria e il miglioramento della impermeabilità della medesima, in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi;
 - d. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, con riferimento anche ai piccoli insediamenti e agli edifici isolati.

DIRETTIVE

3. Per il miglioramento della qualità delle acque sono stabiliti, dal PS, vincoli, limitazioni d'uso, indirizzi e direttive relative alle risorse idriche superficiali e a quelle presenti nel sottosuolo, quali:
 - a. la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, la sua estensione a tutti i centri abitati e il suo allacciamento agli impianti di depurazione, in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi programmati, prevedendo altresì il progressivo miglioramento dell'impermeabilità della stessa;
 - b. l'estensione, a partire dalle zone di nuova urbanizzazione, del sistema a reti separate;
 - c. la protezione delle aree sensibili tramite un controllo efficace degli scarichi, per verificare il rispetto dei limiti di cui alla D.L. 152/99 e successive integrazioni e modifiche;
4. Per il raggiungimento degli obiettivi generali di tutela della risorsa acqua, valgono inoltre le seguenti direttive per il RU e gli altri atti di governo del territorio:
 - a. nelle zone di nuova urbanizzazione e nelle ristrutturazioni urbanistiche deve essere previsto, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie, la separazione della rete di smaltimento delle acque bianche da quella delle acque nere, per migliorare l'efficienza degli impianti di depurazione;

- b. per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la contestuale realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento al relativo impianto di depurazione;
- c. per gli interventi di cui al punto precedente, il maggior carico urbanistico va commisurato alla residua potenzialità dell'esistente sistema di depurazione; l'immissione di un carico urbanistico eccedente le potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso; in questo caso si prescrive, laddove sussistano condizioni spaziali e funzionali adeguate, l'adozione di sistemi di depurazione e scelte di localizzazione che permettano il riutilizzo delle acque depurate;
- d. laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, deve essere prescritto il ricorso a sistemi adeguati individuali di smaltimento, tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito.
- e. in tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

Art. 37 - Discipline generali per la tutela delle acque

1. Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalla vigente normativa nazionale, regionale, provinciale, del PAI ecc., nell'intero territorio comunale le procedure per la captazione e le derivazione di acque superficiali e sotterranee sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti discipline:
 - a. realizzazione di risparmi idrici: nell'ottica di razionalizzare il quadro dei servizi idrici attraverso opportuni provvedimenti pianificatori dedicati alla minimizzazione degli sprechi della risorsa, si ritiene utile agire in termini di prevenzione a scala locale: il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria consentirà di potenziare le reti di distribuzione esistenti, valutando la possibilità di installare le reti duali (nelle quali cioè si differenzia la qualità dell'acqua in funzione della destinazione d'uso), di ottimizzare il sistema di controllo e misura sui volumi effettivamente consumati dall'utenza e di snellire la procedura di verifica delle perdite in rete;
 - b. utilizzazione per fini potabili delle acque di falda: si raccomanda, dove la situazione geologica e idrogeologica lo consente, di riservare le acque di falda all'uso potabile e di utilizzare le acque depurate per uso industriale e/o agricolo;
 - c. realizzazione e gestione di captazioni da acque di falda: per la salvaguardia delle risorse idriche sotterranee si suggerisce l'applicazione delle "Linee guida di idrogeologia: approccio ai progetti"- Anno 2008, quale documento della Commissione Idrogeologia, messo a disposizione dal Consiglio dell'Ordine dei Geologi della Toscana, come guida per una corretta progettazione ed esecuzione delle opere di captazione, finalizzate a preservare gli acquiferi dall'inquinamento.

Art. 38 - Disciplina per la tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

1. **Nell'intero territorio comunale** si applica la disciplina del Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque superficiali e quello di acque sotterranee.
2. **Per l'intero territorio comunale**, in conformità al D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, erogati a terzi dal pubblico acquedotto, in attesa dell'individuazione delle aree di salvaguardia da parte della Regione, sono istituite le seguenti zone:

- zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

- zona di rispetto, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione di rifiuti;

- i. stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività disciplinati all'interno della zona di rispetto, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività sono sottoposte anche alle eventuali specifiche discipline regionali e provinciali:

- a) fognature;
 - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
 - d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione citati in precedenza.
3. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma precedente, dovranno essere definite caso per caso, mediante specifici studi di carattere idrogeologico e tenendo conto del grado di vulnerabilità delle risorse idriche, l'estensione delle zone di tutela assoluta e di rispetto, nonché le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque.

Art. 39 Disciplina delle acque sotterranee

1. **Nell'intero territorio comunale** si applica la disciplina del Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque sotterranee.
2. **Nell'intero territorio comunale**, per la progettazione e la realizzazione di impianti geotermici a bassa entalpia, a circuito aperto e chiuso, dovranno essere prese a riferimento le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali vigenti, al fine di valutare la loro sostenibilità tecnica ed ambientale, soprattutto in rapporto alle modificazioni indotte dalle opere in esercizio sulla circolazione e sullo stato termico ed idrochimico delle acque sotterranee.
3. **Nelle aree sensibili di classe 1**, come definite dal PTC della Provincia di Siena ed individuate in forma grafica nella Tav. PG-G4, il comune assicura che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante. In attesa dell'approvazione definitiva del PTCP, vige la necessità del rispetto delle regole più restrittive tra quelle riportate nel PTC vigente e quello adottato con D.C.P. n.18 del 17/03/2010. Al riguardo il

PTC vigente per tali aree riporta quanto segue:

a. tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:

a1. la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;

a2. la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

a3. attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

a4. la realizzazione di oleodotti.

b. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

c. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

d. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

e. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/99.

f. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.

g. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche

sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

h. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

i. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.

l. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, il comune prevede tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

m. Le AATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

4. Nelle aree sensibili di classe 2, come definite dal PTC della Provincia di Siena ed individuate in forma grafica nella Tav. PG-G4, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. In attesa dell'approvazione definitiva del PTCP, vige la necessità del rispetto delle regole più restrittive tra quelle riportate nel PTC vigente e quello adottato con D.C.P. n.18 del 17/03/2010. Al riguardo il PTC vigente per tali aree riporta quanto segue:

a. i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;

b. opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

b1. impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;

b2. impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

b3. centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

b4. attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

b5. tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua;

c. in tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali;

d. nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dal D.Lgs. n. 152/06 e succ. modif. e integr.;

e. fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. n. 25/98, laddove non risulti vietato da specifiche norme di salvaguardia, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dalla normativa nazionale e regionale;

f. le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione delle proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti nel Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

Art. 40 - Disciplina delle acque termali

1. Al fine di promuovere la razionale utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali tutelando l'assetto ambientale ed idrogeologico dei territori interessati, l'utilizzazione sostenibile e durevole delle risorse idriche presenti nel territorio, il complessivo sviluppo sostenibile, sia economico che sociale dei territori interessati, si applica la disciplina della L.R. 03/06/08 n.33 "Modifiche alla L.R. 27/07/04 n.38" e il regolamento di attuazione della L.R. 27/07/04 n.38 (Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali).

Art. 41 - Discipline generali rispetto al ciclo delle acque meteoriche

1. Il PS assume una visione unitaria del ciclo delle acque superficiali e sub-superficiali, riconoscendo esplicitamente le interrelazioni dinamiche tra sistemi di drenaggio urbano ed agricolo, artificiale e naturale, canalizzato e non, in termini sia di pericolosità idraulica sia di sostenibilità e qualità ambientale. In particolare, riconosce la multifunzionalità idraulica, ecologica e paesaggistica dei corsi d'acqua. Su tale presupposto stabilisce interventi specifici, azioni di tutela e criteri gestionali.
2. Le azioni del PS sono mirate alla preservazione e/o ripristino e mantenimento nel tempo, del corretto equilibrio dei e tra i seguenti sistemi primari di drenaggio: a) acque collinari, b) acque di fondovalle e c) acque urbane.
3. Rispetto al sistema delle acque alte collinari, il PS individua le seguenti problematiche specifiche del proprio territorio cui primariamente indirizzare le proprie disposizioni:
 - a. aumento delle portate liquide al colmo di piena trasmesse a valle: causa di incremento di pericolosità e concausa del punto b);
 - b. disequilibrio della dinamica sedimentologica: causa di depauperamento di suolo, perdita di efficienza di sistemi di drenaggio e difesa vallivi;

- c. incertezza manutentiva: fattore causale di instabilità locali, perdita di habitat e funzioni ecologiche, pericolosità di ostruzioni per accumulo di detriti flottanti in corso di piena e del punto b).
4. A tal fine, sinergicamente alle altre misure di tutela ambientale e fatte salve normative ed autorizzazioni sovraordinate, si rimanda al R.U. l'emanazione di specifiche normative.
5. Rispetto al sistema delle acque urbane, il PS individua le seguenti problematiche specifiche cui indirizzare le proprie disposizioni:
- a. eccessive rapidità di corrivazione e capacità erosiva della corrente recapitata nei corsi d'acqua collinari, con conseguenti perdite di suolo e disequilibrio dell'assetto idrogeologico;
 - b. mancata separazione delle torbide acque collinari ed incontrollata regimazione delle stesse afferenti in fognatura, con conseguenti problematiche di manutenzione;
 - c. non completa separazione di acque meteoriche e reflue;
 - d. la contaminazione delle acque meteoriche dilavanti (AMD).
6. A tal fine - sinergicamente alle altre misure di tutela ambientale e fatta salva la normativa ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e s.m.i., L.R.T. 31.05.2006, n. 20 e relativi regolamenti di attuazione tra cui, in particolare, il D.P.G.R. 08.09.2008, n. 46/R - si rimanda al R.U. l'emanazione di specifiche normative.
7. In coerenza con le direttive PIT e PAI, saranno incentivate tecniche di “Buona Pratica Agricola per la protezione delle acque e dei corsi d'acqua”. Fatti salvi i diritti di scolo ai sensi del Codice Civile, sono vietati smaltimenti casuali di acque meteoriche recanti aggravio nei fondi adiacenti.

Capo 3 – Suolo e sottosuolo

Art. 42 - Obiettivi di tutela del suolo e del sottosuolo

1. Il PS persegue la tutela della risorsa suolo e sottosuolo attraverso la regolazione degli usi del territorio, con riferimento alle specifiche direttive nazionali, regionali, provinciali e comunali, attraverso specifici obiettivi di:
- a. difesa del suolo, protezione dai danneggiamenti, protezione delle vulnerabilità, quali: la vulnerabilità degli acquiferi, l'instabilità dei versanti, l'erosione superficiale e l'esondazione;
 - b. tutela del paesaggio;
 - c. contenimento dell'uso del suolo.
2. In materia di tutela del suolo il PS assume i seguenti obiettivi prestazionali:
- a. garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
 - b. attenuare i fenomeni di erosione;

- c. ridurre gli effetti dei fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica in caso di sollecitazione sismica;
 - d. tutelare tutti gli ecosistemi (della fauna e della flora), con specifico riferimento agli ambiti interessati da zone di protezione speciale ed alla valorizzazione delle varie forme di fruizione degli stessi.
3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2, oltre che dalle discipline del presente Titolo, è assicurato anche dalla disciplina contenuta nelle presenti NTA, redatti in coerenza con la seguente normativa di settore: D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche; -D.C.R. n.12 del 25/01/05 - Approvazione del Piano di Bacino del fiume Ombrone "Assetto Idrogeologico".
4. Le norme indicate nelle successive discipline fanno riferimento a quelle attualmente vigenti sopra menzionate; in quanto tali, esse si intendono automaticamente modificate al variare della normativa di settore, senza per questo costituire variante al PS.

Art. 43 - Discipline generali rispetto agli interventi su suolo e sottosuolo

1. Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalla vigente normativa di enti sovraordinati, nazionale, regionale, del PAI ecc. da recepire integralmente, nell'intero territorio comunale le trasformazioni suscettibili di innescare fenomeni di erosione accelerata o di condizionare la stabilità dei versanti sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti:
- a. aree con presenza di frane puntuali non cartografabili: nelle aree interessate da frane che per le loro ridotte dimensioni, non risultano ben riproducibili alla scala di rappresentazione cartografica 1:10.000, per quelle che presentano una densità tale da essere difficilmente rappresentabili e per quelle di cui permane un dubbio sulla loro reale estensione, tale da essere difficilmente rappresentabili, (contraddistinte nella carta geomorfologica dalla dizione "frane puntuali"), in sede di predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi, Piani Complessi d'Intervento e Varianti nonché dei progetti edilizi, andranno svolte, opportune indagini geognostiche, volte alla definizione dell'estensione, del tipo, della dinamica e della cinematica evolutiva del fenomeno gravitativo, al fine di valutare la compatibilità e le modalità di attuazione degli interventi in previsione, in rapporto alle effettive condizioni di stabilità dell'area;
 - b. stabilizzazione dei versanti collinari:
 - le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno essere realizzate in modo tale da limitare il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni. A tal fine è auspicabile la salvaguardia dell'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi ed a rischio di dissesti gravitativi e con essa la fertilità naturale dei suoli, applicando corretti carichi animali e la regolamentazione delle acque di scorrimento, mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche;
 - le opere di regimazione idraulica e di sistemazione agricolo-forestale dovranno essere

realizzate preferibilmente con tecniche e materiali riconducibili ai principi dell'ingegneria naturalistica;

c. riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo:

- nelle attività agrarie, nelle realizzazioni di impianti arborei così come di colture seminatrici, dovranno essere previste sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e finalizzate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione, con la massima priorità per il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali ancora esistenti o documentate da fonti storiche;
- nella realizzazione delle opere in genere, dovrà essere evitato di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- è auspicabile una previsione della riduzione degli effetti negativi della pioggia battente e dell'erosione superficiale;
- nelle aree impermeabilizzate, è auspicabile il recapito delle acque superficiali in appositi bacini di accumulo od in aree adiacenti permeabili, senza arrecare danni a terzi e senza determinare danni dovuti a ristagno, evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;

d. sbancamenti, scavi, rinterri:

- tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e/o rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio, canalizzazione e derivazione per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche, per la loro raccolta e convogliamento nella rete di scolo esistente;
- dovranno essere esplicitati, ai termini di legge, le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi del D.L. 152/2006 e s.m.i.;
- fatto salvo norme più restrittive, la verifica della stabilità dei pendii naturali e delle scarpate deve uniformarsi a quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni", emanate con D.M. 14.01.2008 (NTC2008) Capo 6, s.m.i.;

e. costruzioni ed infrastrutture interrato:

fatte salve disposizioni normative più restrittive, a supporto del progetto e della costruzione di opere in sotterraneo si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni", emanate con D.M. 14.01.2008 (NTC2008) Capo 6 e s.m.i. nonché, per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, dal DPGR n. 48/R/03 "Regolamento Forestale della Toscana" e s.m.i..

f. per quanto riguarda le attività estrattive:

- il Piano Strutturale recepisce e si conforma ai contenuti del PRAER della Regione Toscana e del PAERP della Provincia di Siena vigenti, a cui si deve ritenersi automaticamente adeguato;
- le attività estrattive, sia nel caso di apertura di nuove cave e/o di recupero delle cave esistenti, sono subordinate alla conformità alle normative nazionali, regionali, provinciali e comunali, agli strumenti ed atti comunque sovraordinati emanati dalle competenti autorità (PIT, PTCP, Piani di Settore quali PRAER e PAERP, ecc.), nonché alla coerenza con il Piano Strutturale comunale;
- il R.U., e nelle more della sua approvazione anche il PRG, in conformità con le normative sopra citate e con la disciplina gli strumenti e gli atti di settore regionali e provinciali, nonché in coerenza con il PS approvato, conterrà la specifica disciplina cui sottoporre le attività estrattive ed individuerà le aree in cui dette attività sono previste e ammesse.

Capo 4 – Ecosistemi della flora e della fauna

Art. 44 - Tutela degli ecosistemi della flora e della fauna

1. Gli ecosistemi costituiscono il risultato di una complessa rete di relazioni fra vegetazione, suoli, acque, clima e componenti animali e antropiche ed in tutti gli interventi sul territorio comunale dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia, tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati, al fine di tutelare la biodiversità vegetazionale e faunistica.
2. Per il rafforzamento e la tutela degli ecosistemi della flora e della fauna si dovrà:
 - a. assicurare la conoscenza completa e aggiornata delle specie e delle comunità presenti, nonché delle potenzialità e delle vocazioni del territorio rispetto a queste;
 - b. restaurare le condizioni di naturalità ed assicurare l'incremento delle popolazioni minacciate o numericamente ridotte;
 - c. permettere la fruizione e lo svolgimento di attività educative e divulgative, compatibilmente con le esigenze di tutela delle risorse;
 - d. censire e recuperare le componenti autoctone della avifauna e della fauna acquatica;
 - e. aumentare, ove possibile, la superficie della vegetazione naturale spontanea;
 - f. perseguire un aumento generale della fitomassa e delle strutture forestali per aumentare qualitativamente e quantitativamente le risorse trofiche degli ecosistemi e differenziare le catene alimentari;
 - g. conservare la fitodiversità flogistica (tassonomica e genetica) ed ecologica (vegetazionale e paesaggistica);

h. proteggere in modo integrale tutte le zone umide;

i. raccordare le iniziative del territorio del Comune con le politiche e le azioni che investono le stesse risorse nelle aree contigue e più in generale nell'area vasta, in particolare il PS contribuisce al "progetto reti ecologiche" da attuarsi in coordinamento con gli altri comuni dell'ANPIL del Parco della Val D'Orcia.

DIRETTIVE

3. Il Regolamento Urbanistico o gli atti di governo del territorio dovranno comunque individuare criteri e agevolazioni per il mantenimento ed il rafforzamento dei corridoi biotici, dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi utili alla rete ecologica, in particolare in corrispondenza degli attraversamenti infrastrutturali. Le nuove opere idrauliche trasversali dovranno risultare biocompatibili con la fauna ittica e con la conservazione della vegetazione ripariale esistente, favorendo anche, ove possibile, l'impianto di formazioni lineari di specie arboree da legno lungo i corsi d'acqua e ponendo la massima attenzione a non alterare il valore ecologico dei corridoi biotici esistenti e adottando tutte le misure utili al rafforzamento della rete ecologica connettiva dell'intero territorio comunale.
4. Nelle aree di nuova edificazione dovranno essere altresì garantiti assi e corridoi di continuità vegetazionale con le aree limitrofe esistenti. Tale continuità, ove compromessa, potrà essere ripristinata attraverso superfici permeabili a verde e con alberature e fasce vegetazionale.
5. Ai fini della tutela degli ecosistemi della flora e della fauna per le zone SIR, pSIC e ZPS, sono da rispettarsi le prescrizioni di tutela conformemente alla LR 56/2000 ed alle norme regionali e comunitarie, oltre che gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel successivo art. 61 e nella valutazione di incidenza allegata al presente PS.

Art. 45 - Tutela della vegetazione

1. Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali di consolidato interesse paesaggistico gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela, tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali. In particolare si dovrà assicurare:
 - a. la tutela di tutte le varie forme di vegetazione non agricola, la sua riproduzione e rinnovo con specie locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;
 - a. il mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena, qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
 - b. il mantenimento e ripristino delle aree boschive;
 - c. la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (gruppi di cipressi, siepi campestri, ecc.) e degli alberi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio;

- d. la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire il mantenimento e la funzionalità dei corridoi ecologici;
- e. la ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- f. il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della LR 82/82 o a carattere monumentale.

DIRETTIVE

2. Il Regolamento Urbanistico o gli atti di governo del territorio definiranno un'apposita disciplina finalizzata a favorire le specie autoctone o naturalizzate e limitare lo sviluppo delle specie esotiche, estranee o infestanti, a mantenere e salvaguardare le superfici naturali esistenti, con un particolare riguardo per quelle a specie autoctone anche per piante isolate.

Capo 5 – Energia, gestione dei rifiuti e riduzione dell'inquinamento

Art. 46 - Risparmio energetico

1. Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici e dell'uso dei combustibili fossili, gli atti di governo del territorio considerano le caratteristiche del luogo, ai fini dell'uso razionale e integrato di energia sia in forma attiva che passiva, ed in particolare:
 - a. le caratteristiche fisiche, quelle climatiche e microclimatiche e contestuali (esposizione, orientamento, venti prevalenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni, corsi d'acqua, etc.) dei luoghi;
 - b. le condizioni di illuminazione naturale e la condizione solare (esposizione ed irraggiamento), in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.
2. Nella definizione di insediamenti di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti e del tracciato di nuove strade, gli atti di governo del territorio si basano sui seguenti criteri:
 - a) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - b) garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
 - c) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
 - d) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e

raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

e) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili gli atti di governo del territorio dovranno prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:
 - a. l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile in applicazione delle "Linee guida" regionali;
 - b. applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici che riduca il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti passivi e l'efficienza negli usi;
 - c. l'uso di fonti energetiche rinnovabili e da autoproduzione, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
 - d. l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e l'uso di caldaie a condensazione;
 - e. la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
 - f. la promozione, anche attraverso l'erogazione di incentivazioni a carattere finanziario, della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.
4. Per gli interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili gli atti di governo del territorio dovranno indicare norme specifiche in merito ai criteri da utilizzare, garantendo sempre il perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nel PIT ed in coerenza con i progetti di paesaggio per impianti per l'energia rinnovabile del PTC ed il Piano Energetico della Provincia di Siena.

Art. 47 - Gestione del ciclo dei rifiuti

OBIETTIVI

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:
 - riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;
 - sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
 - sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
 - riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando

l'autocompostaggio;

- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;

- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

2. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, gli atti di governo del territorio devono:

- adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti;

- promozione di campagne di sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;

3. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, etc.);
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;
- e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Art. 48 -Inquinamento acustico

1. Il RU nel definire e prescrivere o dichiarare ammissibili trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti urbanizzativi ed edificatori o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione o trasformazioni funzionali di immobili, verificano la coerenza delle trasformazioni predette con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

2. Il RU dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive che assicurino migliori prestazioni nel rispetto dei requisiti acustici degli edifici, come previsto dalle norme e dalle leggi in vigore e dovrà altresì predisporre le misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore, prevedendo barriere di protezione da realizzare con materiali vegetali. Esse avranno la doppia funzione di fono-assorbente e di abbassamento della concentrazione di inquinanti chimici e fisici. Laddove non fosse possibile realizzare barriere arboreo-arbustive o aggregazioni di filari, arbusteti e siepi si dovrà ricorrere a barriere artificiali o miste.
3. Il Piano comunale di classificazione acustica dovrà essere approvato prima del RU e sarà assunto quale parte integrante del QC del RU, di cui tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni integrate, necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dallo stesso RU e dagli eventuali piani complessivi di intervento.

Art. 49 Inquinamento luminoso

1. Il perseguimento degli obiettivi del risparmio energetico nell'illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. Toscana n. 37 del 21 marzo 2000, è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in collaborazione con l'ente gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia".
2. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta regionale del 27 agosto 2004, n.815.
3. Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Art. 50 Inquinamento elettromagnetico

1. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, si dovrà assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale il regolamento urbanistico dovrà per questo definire e prescrivere, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:
 - a) a ridurre l'impatto visivo;
 - b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici;

c) alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

2. Dovranno essere ricercate forme alternative al trasporto dell'energia elettrica con cavi aerei (linee interrate, ecc.) ed in subordine dovranno essere previste forme di razionalizzazione delle linee esistenti, mediante accorpamenti o tracciati comuni.
3. Il RU dovrà stabilire le fasce di rispetto per le linee aeree, entro le quali non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative, ovvero di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone e inoltre:
4. Per l'impianto di stazioni radio base SRB per la telefonia mobile, deve essere adottato un regolamento che assicuri un corretto insediamento urbanistico ed ambientale, volto a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, secondo quanto disposto dall'art. 8 della L. 36/2001 e prevedere l'adozione delle seguenti misure:
 - a. monitorare i livelli di emissione in prossimità di impianti di telefonia mobile;
 - b. impedire l'installazione di SRB in prossimità di scuole, asili ed e luoghi di gioco o permanenza di minori.
5. La nuova edificazione di cabine di trasformazione MT/BT (media tensione/bassa tensione) è ammessa soltanto all'esterno degli edifici, a distanza conforme alle relative vigenti disposizioni. Qualora non sia possibile la collocazione esterna le cabine di trasformazione MT/BT devono essere costruite in modo tale che il campo elettrico e magnetico generato rimanga entro i gli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

Titolo IV – Condizioni alla trasformabilità del territorio

Capo 1 – Pericolosità idraulica

Art. 51 Obiettivi di riduzione del rischio idraulico

1. Il PS, in attuazione del PIT e PTC di Siena, nel rispetto dei PAI del F. Ombrone ed ai sensi del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R, persegue l'obiettivo di riduzione del rischio idraulico indotto da fenomeni di:
 - a. esondazione dei corsi d'acqua di interesse della difesa del suolo (c.d. Pericolosità D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R)
 - b. ristagno per insufficiente drenaggio di zone depresse e/o criticità fognarie (c.d. Pericolosità Complementare)
 - c. crollo d'argine (c.d. Pericolosità Complementare).
2. L'obiettivo di riduzione del rischio idraulico è perseguito accordando priorità alla mitigazione di situazioni di rischio preesistenti e regolando le trasformazioni urbanistiche e territoriali -ovvero le vulnerabilità ed esposizioni- coerentemente alle valutazioni di pericolosità riportate nelle Tavv. PG-G5 e PG-G6.
3. In coerenza con le normative e le direttive nazionali, regionali, provinciali e di settore e nel rispetto del principio di non aggravio, il PS riconosce i seguenti obiettivi prioritari, da perseguirsi anche in via progressiva:
 - a. la riduzione -in aree ad elevato danno temibile - della pericolosità idraulica convenzionale indotta dalle esondazioni di cui al c.1 sub a) entro orizzonti probabilistici non inferiori a $T_r=200$ anni
 - b. il contenimento -in aree ad elevato danno temibile- della pericolosità idraulica convenzionale indotta dalle insufficienze di drenaggio di cui al c.1 sub b)
 - c. la ulteriore riduzione del rischio idraulico indotto da accidentali deficit prestazionali delle difese strutturali di cui al c.1 sub c)
 - d. in generale, l'equilibrio dell'assetto idraulico complessivo, con specifico riferimento alla sostenibilità deflussi-rete di drenaggio ed all'interconnessione tra sistemi idrografici naturali-artificiali di bonifica-fognari.
4. Il perseguimento degli obiettivi di cui al c. 3 è assicurato dalla disciplina contenuta negli artt. 53-62 delle presenti NTA, redatti in coerenza con la seguente normativa di settore: R.D. n. 523/1904 – Testo unico delle leggi intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie-, R.D. n. 368/1904 - Regolamento per la esecuzione del Testo Unico della Legge 22 marzo 1900, n.195, e della Legge 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi, D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche, D.C.R.T. n. 12/05 - Approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino di Rilievo

Regionale Ombrone, L.R. n. 91/98 e s.m.i. - Norme per la difesa del suolo, Circ. Min. LL.PP. n. 11633/1974 – Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto.

5. Le norme indicate nelle successive discipline fanno riferimento a quelle attualmente vigenti sopra menzionate e le norme PAI da recepire integralmente; in quanto tali, esse si intendono automaticamente modificate al variare della normativa di settore, senza per questo costituire una variante al PS.

Art. 52 Disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico

1. Nell'intero territorio comunale la valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica è determinata in applicazione della disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05, tenuto conto dei vincoli sovraordinati (RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, PAI F. Ombrone vigente) e con riferimento alla configurazione idraulica di stato attuale.
2. Per i corsi d'acqua interni o le cui esondazioni interferissero con le aree di trasformazione urbanistica o edilizia, la pericolosità [Classi da I1 a I4] è da determinare in via analitica per mezzo di specifici studi idrologico-idraulici (c. 3, par. B.4 dell'All. A del D.P.G.R. n. 26/R/07), alcuni dei quali già redatti e recepiti nel Quadro Conoscitivo del PAI Ombrone. Per il centro abitato di Torrenieri od altre aree (UTOE) interessate da previsioni insediative o infrastrutturali, attualmente prive di studi analitici, si demanda al RU l'esecuzione di verifiche idrologiche ed idrauliche per l'individuazione analitica delle perimetrazioni delle aree allagabili e della relativa pericolosità. Sino ad allora sono da ritenere vigenti le perimetrazioni riportate nelle Tav. PG-G6 e PG-G5 del P.S.. L'idrografia di riferimento è l'archivio del Sistema Acque Superficiali della Regione Toscana ovvero il reticolo cartografato su CTR in scala 1:10.000 - integrato su base CTR 1:2.000, laddove disponibile. I corsi d'acqua -specificatamente analizzati in ambito PS o già oggetto di studi analitici ufficiali resi disponibili dall'Autorità di Bacino Regionale Ombrone in quanto implementanti il Quadro Conoscitivo del PAI- sono (tra parentesi quadre [] la denominazione ai sensi dell'Allegato al Testo n. 4 del 3. Quadro Conoscitivo e la classificazione ai sensi dell'art. 36 della 2. Disciplina del Piano del PIT 2005-2010):
 - F. Ombrone [Fiume Ombrone – SI737] – [Principale]
 - F.so. Riguzzo a Pian dell'Asso [Botro Riguzzo – SI427] – [Principale]
 - F. Orcia a Sant'Angelo Scalo [Fiume Orcia - SI738] – [Principale]
 - F.so S. Angelo DX a Sant'Angelo Scalo [-] - [--]
 - F.so S. Angelo SX a Sant'Angelo Scalo [-] - [--]
3. Per il territorio comunale esterno alle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali e per il centro abitato di Torrenieri od altre aree (UTOE) interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, attualmente prive di studi analitici, la pericolosità è stata determinata in via speditiva su base storico-inventariale-morfologica

(c. 4, par. B.4 dell'All. A del D.P.G.R. n. 26/R/07), tenuto conto della "Carta delle Aree inondabili della Toscana" (redatta dal Dip. Ambiente della Regione Toscana), del PTC, del PAI del F. Ombrone vigenti e delle notizie storiche reperite presso Autorità di Bacino, Provincia e Comune.

4. La perimetrazione delle aree soggette a pericolosità ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07 per esondazione da corsi d'acqua è unitariamente e distintamente riportata nella Tav. PG-G5. Ad esse specificatamente si riferisce la disciplina di cui agli artt. 53-56
5. Sovraordinata alla pericolosità ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07 è la pericolosità idraulica di cui alle Norme di Piano del PAI Ombrone [classi P.I.M.E. e P.I.E.]. La relativa perimetrazione è riportata nella Tav. PG-G6. Ad essa si riferisce la disciplina di cui agli artt. 57-62

Art. 53 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07

1. All'interno delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, sono le aree interessate da allagamenti per eventi con $T_r \leq 30$ anni.
2. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino ed in assenza di studi idrologico-idraulici, vi rientrano le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
 - a. vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni
 - b. sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
3. In tali aree, riportate nella Tav. PG-G5, fin dall'adozione e successiva definitiva approvazione ed efficacia del P.S. e fino all'approvazione del RU, salvo maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme, sono da ritenere vigenti le direttive del D.P.G.R. n. 26/R/07 ed in particolare, i criteri generali di fattibilità elencati nell'art.3.2.2 di seguito riportati:
 - a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
 - b. nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d. relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e. possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
- f. della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- g. fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- h. deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 anni per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Art. 54 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07

1. All'interno delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni.
2. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino ed in assenza di studi idrologico-idraulici, vi rientrano le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b. sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
3. In tali aree, riportate nella Tav. PG-G5, devono essere rispettati i medesimi criteri generali applicabili alle aree I.4 di cui all'art. precedente.

Art. 55 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica media (I.2) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07

1. All'interno delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < T_r \leq 500$ anni.
2. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE), potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino ed in assenza di studi idrologico-idraulici, vi rientrano le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
 - a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b. sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
3. In tali aree, riportate nella Tav. PG-G5, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In fase di RU, qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, potranno essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Art. 56 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07

1. Sono le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a. non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b. sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. È da intendersi in tale classe l'intero territorio comunale non già ricompreso nelle altre classi di pericolosità idraulica I.4, I.3 o I.2 così come riportate nella Tav. PG-G5.
3. In tali aree non è necessario indicare specifiche considerazioni di fattibilità sulla riduzione del rischio idraulico locale da fenomeni di allagamento per esondazione di corsi d'acqua, fatta salva la garanzia del non aggravio verso terzi.

Art. 57 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica complementare

1. Si rimanda al RU la scelta di un'eventuale individuazione e disciplina delle aree a pericolosità idraulica complementare per fenomeni di ristagno e/o difficoltà di scolo fognario, soggiacenza arginale ed ostruzione detritica.

Art . 58 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) ai sensi del PAI F. Ombrone

1. Nelle aree P.I.M.E. -riportate nella Tav. PG-G6, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PAI Ombrone- sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
4. Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla

coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
 - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
 - a. interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
 - b. interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

11. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:

- a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;
- d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

12. Potranno essere promossi piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

Art. 59 - Disciplina delle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) ai sensi del PAI F. Ombrone

- 1. Nelle aree P.I.E. -riportate nella Tav. PG-G6, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PAI Ombrone- sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza

per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;

b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

9. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

10. Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'articolo precedente:

a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

b. le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

11. Potranno essere promossi piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

Art. 60 - Disciplina per le aree di pertinenza fluviale

1. Le aree di pertinenza fluviale -riportate nella Tav. PG-G6, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PAI Ombrone, con riferimento ai fiumi ricompresi nel reticolo di acque superficiali del presente PAI-, sono definite come le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici. Nel dettaglio vengono fatte corrispondere alle aree di affioramento delle alluvioni attuali e recenti riportate nella carta geologica Tav. QC-G1 integrate, ove disponibili, con la perimetrazione delle aree allagabili per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni e delle aree allagate soggette ad inondazioni ricorrenti ed eccezionali, laddove queste ultime risultano più ampie. Nel rispetto delle norme previste dal PAI Ombrone, il PS recepisce le norme PAI.

2. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).
3. Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.
4. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.
5. Si rimanda al regolamento urbanistico l'emanazione di una specifica disciplina.

Art. 61 - Disciplina per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (ambito collinare e montano o dominio geomorfologico idraulico-forestale)

1. Ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PAI Ombrone, sono definite aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici (dette anche "ambiti collinari e montani" o "dominio geomorfologico idraulico-forestale") le aree collinari e alto collinari nelle quali è necessaria una azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle. Queste aree presentano le seguenti caratterizzazioni: assetti agricoli storici, terrazzati, parzialmente terrazzati, i quali si vanno sempre più riconvertendo in impianti moderni a colture specializzate; diffusione di edilizia ed impianti storici e di qualità; aree marginali incolte o abbandonate in espansione a cui bisogna attribuire assetti futuri; ampie aree boscate intervallate da pascoli, arbusteti e cespuglieti. Di tali caratterizzazioni si ricorda il ruolo di caposaldo, in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti, del paesaggio agrario storico e della copertura boschiva.
2. Ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAI Ombrone, nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, il PS individua discipline finalizzate a tener conto della necessità di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.
3. Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.
 - a. Nelle aree caratterizzate da attività agricola sono da incentivare:
 - mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.
 - aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo,

nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.)

b. Nelle aree boscate sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole;

- il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.

- l'utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).

4. Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-pastorale-forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

Art. 62 - Disciplina per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (ambiti di fondovalle o dominio idraulico)

1. Ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PAI Ombrone, sono definite aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (dette anche "ambiti di fondovalle" o "dominio idraulico") le aree di fondovalle nelle quali assume rilevanza il reticolo idrografico nella sua continuità e dove il territorio deve essere necessariamente riorganizzato in funzione della salvaguardia dell'esistente.
2. Per tali aree, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PAI Ombrone, al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, il PS individua le seguenti discipline:

a. nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una

volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;

b. sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;

c. le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;

d. il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;

e. la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;

f. la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";

g. la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;

h. la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);

i. il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno, fatti salvi disposti normativi più restrittivi.

Capo 2 - Pericolosità geomorfologica

Art. 63 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica

1. Nell'intero territorio comunale per la valutazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica si applica la disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05. La perimetrazione delle aree a tutela differenziata è riportata nella Tav. PG-G1.

Art. 64 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e le relative aree di influenza.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata fin dall'adozione e successiva definitiva approvazione ed efficacia del P.S. e fino all'approvazione del RU, salvo

maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme, sono da ritenere vigenti le direttive del D.P.G.R. n. 26/R/07 ed in particolare, i criteri generali di fattibilità elencati nell'art.3.2.1 di seguito riportati:

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, sono da prevedersi, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 65 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico e le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata, fin dall'adozione e successiva definitiva approvazione ed efficacia del P.S. e fino all'approvazione del RU, salvo maggiori limitazioni e prescrizioni dettate da altre norme, sono da ritenere vigenti le direttive del D.P.G.R. n. 26/R/07 ed in particolare, i criteri generali di fattibilità elencati nell'art.3.2.1 di seguito riportati:
 - a. l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
 - b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree

adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- e. possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 66 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

- 1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) e le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
- 2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello di singolo intervento, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Art. 67 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica bassa (G.1)

- 1. Sono le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.
- 2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 68 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica - PAI Bacino Regionale Ombrone

- 1. **Nel territorio ricadente nel bacino regionale del fiume Ombrone**, in relazione alle specifiche condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente ed alla prevenzione di presumibili effetti dannosi di interventi antropici, le aree perimetrate con la sigla P.F.M.E. e P.F.E. sono soggetti alle norme del Titolo III del Piano di Bacino del fiume Ombrone Stralcio "Assetto Idrogeologico". La perimetrazione delle aree è riportata nella Tav. PG-G2.

Art. 69 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) - PAI fiume Ombrone

1. Sono da considerare come aree a pericolosità geomorfologica molto elevata tutte le aree interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché le aree che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni; rientrano comunque nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata le aree che possono essere coinvolte da processi a cinematica rapida e veloce quali quelle soggette a colate rapide incanalate di detrito e terra, nonché quelle che possono essere interessate da accertate voragini per fenomeni carsici.
2. Nelle aree P.F.M.E si applica la disciplina dell'art. 13 del PAI del Fiume Ombrone ed al riguardo sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
3. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
4. Gli studi di cui al comma 3 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
5. Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
6. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione

dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - c. gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
 - d. gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - e. gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
 - f. nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

Art. 70 - Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) - PAI fiume

Ombrone

1. Sono da considerare come aree a pericolosità geomorfologia elevata tutte le aree di instabilità connesse alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.
2. Nelle aree P.F.E. si applica la disciplina dell'art. 14 del PAI del Fiume Ombrone ed al riguardo sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
3. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
4. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
5. Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
6. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli

interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

7. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
8. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

9. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, i seguenti interventi:
 - a. interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
 - b. opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

Capo 3. Pericolosità sismica

Art. 71 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica

1. Nei centri urbani maggiormente significativi e nelle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali che il Comune ha individuato e perimetrato secondo i criteri definiti nelle Istruzioni Tecniche del Programma VEL, per la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica si applica la disciplina D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche. La perimetrazione delle aree a differente pericolosità sismica è riportata nella Tav. PG-G3. Tale processo consente di evidenziare le situazioni di criticità sulle quali porre attenzione, al fine di effettuare una corretta pianificazione, da disciplinare in maniera specifica nel R.U., in funzione delle destinazioni d'uso previste.

Art. 72 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata e caratterizzate da movimenti franosi attivi in sede di predisposizione del Regolamento Urbanistico, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Art. 73 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni soggetti a liquefazione dinamica; zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante; zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; presenza di faglie e/o contatti tettonici.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata, in sede di predisposizione dei PCI, dei PUA o, comunque, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
 - a. nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e a zone potenzialmente franose, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
 - b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti e per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
 - c. nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio Vsh delle coperture e del substrato);
 - d. nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
 - e. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di Vsh relativa ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

Art. 74 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale media (S.2)

1. Sono le zone con fenomeni franosi inattivi e le aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 75 - Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale bassa (S.1)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica bassa non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Parte III – Il sistema delle strategie

Titolo I. Strategie di governo del territorio

Art. 76 - Obiettivi di governo del territorio

1. Il governo del territorio si basa sul principio generale, espresso all'art. 1 della L.R. n. 1/05, che garantisce la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni, l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.
2. Il governo del territorio è improntato alla reciproca coerenza fra conoscenza, politiche di settore e pianificazione territoriale; per questo il PS disciplina l'uso del territorio comunale sulla base degli studi a disposizione e delle esigenze espresse dalla popolazione locale, in sintonia con la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali e ambientali. In particolare il PS:
 - a. accerta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali presenti sul territorio comunale, dettando le norme per la loro salvaguardia ed individuando gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
 - b. approfondisce ed integra i contenuti del PTC, definendo le azioni volte ad eliminare o ridurre il livello del rischio negli insediamenti esistenti.
 - c. delimita gli ambiti del territorio comunale caratterizzati da differenti politiche di programmazione e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici. Il piano stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare con riferimento ai fabbisogni locali ed alle prospettive di sviluppo individuate, in coerenza con le direttive e degli indirizzi del PTC e del PIT regionale.

OBIETTIVI

3. L'Amministrazione comunale assume come obiettivo prioritario la tutela e la salvaguardia del valore naturale, ambientale, paesaggistico e storico-culturale del territorio e il miglioramento dello stato dell'ambiente, quali condizioni imprescindibili per lo sviluppo sostenibile dei sistemi insediativi e socio-economici.
4. E' obiettivo di PS la valorizzazione dell'agricoltura vista in una prospettiva multisettoriale che la vede coinvolta in processi integrati e alla quale attribuisce funzioni complesse e articolate e dove le produzioni di qualità contribuiscano allo sviluppo del paesaggio storico, che, nel cuore del sistema collinare toscano, rappresenta esso stesso un'opera d'arte da salvaguardare e promuovere.
5. All'interno di un territorio così vasto e polverizzato, il PS ha come obiettivo la qualificazione dei diversi insediamenti, in modo articolato e aderente alle specifiche realtà, esigenze e potenzialità, valorizzando i tessuti storici, migliorando la qualità di vita dei centri minori e delle frazioni ed attribuendo agli edifici sparsi un ruolo differenziato e complementare secondo politiche di rete.

6. Non per ultimo è ritenuto fondamentale l'apporto delle infrastrutture per la mobilità che dovranno trovare un assetto generale più funzionale e organico, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità complessiva del territorio e risolvendo i problemi di accessibilità ai centri urbani.
7. Con l'obiettivo di sostenere la qualità della vita della popolazione locale, il PS valorizza le attività tradizionali anche all'interno di nuovi scenari, nei quali i saperi locali possano trovare interazione con nuove attività, tramite l'ausilio di processi e tecnologie innovative e in contesti realizzati in equilibrio con le risorse del territorio.

Art. 77- Valorizzazione dell'ambiente, dell'agricoltura e del turismo

OBIETTIVI

1. Il PS struttura le politiche di valorizzazione del territorio che hanno, nel paesaggio, nell'agricoltura e nel turismo il motore principale e pertanto persegue le seguenti linee di intervento:
 - a. promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storici-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, alle strutture per l'ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato;
 - b. favorire il prolungamento della stagione turistica, al fine di articolare meglio le presenze turistiche, con misure mirate a distribuire nel tempo e nello spazio i carichi oggi prevalentemente orientati al territorio aperto, attraverso:
 - il consolidamento del turismo legato all'agricoltura e al paesaggio e agli itinerari enogastronomici;
 - il consolidamento del turismo culturale;
 - l'integrazione con il turismo termale.
 - c. incentivare le attività e le manifestazioni culturali di livello sovracomunale, nazionale ed internazionale e la convegnistica, con l'ampliamento e il rinnovo delle strutture di servizio e per l'organizzazione dell'offerta. In particolare favorire lo scambio e le coalizioni tra i diversi attori locali per lo sviluppo di interventi e di azioni di sistema comuni e condivisi e per realizzare i servizi di supporto necessari.

DIRETTIVE

2. Il RU, riconoscendo ai centri storici di Montalcino (Fulcro centrale del territorio), Sant'Angelo in Colle e Castelnuovo dell'Abate (Roccaforti storiche) e ai centri costituenti gli accessi territoriali, il ruolo nodale per lo sviluppo delle attività turistiche, nei quali collocare prioritariamente le funzioni centrali di livello sovra locale, dovrà definire:
 - a. regole per la fruibilità del territorio e per l'accessibilità ai luoghi di produzione (vigneto, cantina, fattoria);
 - b. criteri per incentivare ed orientare i miglioramenti ambientali legati alle trasformazioni fondiari, in

quanto capaci di recuperare equilibrio idrogeologico, ecosistemico e paesistico;

c. regole per sviluppare economie a base locale (agriturismo, enoturismo, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e promozione del territorio);

d. regole per conservare le colture, in particolar modo oliveti e vigneti storici, per rinnovare gli impianti obsoleti e per la realizzazione di nuovi impianti, in funzione del recupero e della tutela dell'equilibrio idrogeologico, ecosistemico e paesistico;

Il RU dovrà per questo approfondire gli studi sulla natura e le caratteristiche dei suoli agricoli e sulle colture esistenti, ponendo particolare attenzione sia all'inserimento delle nuove attività che nel recupero di quelle tradizionali.

3. Per il potenziamento della ricettività il RU privilegerà il recupero del patrimonio edilizio esistente in campagna ed il recupero di aree degradate, abbandonate o marginali, limitando quanto possibile la nuova occupazione di suolo.
4. Per le attività agricole il RU dovrà incentivare la realizzazione di edifici passivi, riducendo i consumi di combustibili fossili per il riscaldamento e condizionamento, dettando specifiche regole relazionate ai fabbisogni ed alle dimensioni aziendali ed ai valori riconosciuti del paesaggio.

Art. 78 - Riorganizzazione del sistema degli insediamenti

OBIETTIVI

1. Il PS definisce le politiche per aumentare la coesione territoriale e la riorganizzazione del sistema insediativo, perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a. valorizzare la storica diversità dei centri e dei nuclei che caratterizzano il territorio di Montalcino, identificando il loro profilo di sviluppo potenziale compatibile con i caratteri identitari ereditati o di progetto;
 - b. favorire la localizzazione nei centri storici di attrezzature e servizi di interesse collettivo per rivitalizzarne il ruolo e la centralità urbana;
 - c. rafforzare il ruolo di Montalcino come caposaldo territoriale, collocandovi le funzioni centrali e più rappresentative del comune, i servizi più qualificati e le nuove attività a supporto delle strategie individuate dal PS;
 - d. qualificare e strutturare Torrenieri e Sant'Angelo Scalo e Monte Amiata Scalo, con le loro aree ferroviarie, come porte del territorio, rafforzando la loro dotazione di servizi per le attività diffuse ed il commercio e creando le condizioni per lo sviluppo di nuove economie legate alla filiera delle eccellenze paesaggistiche ed agroalimentari, al termalismo ed al *wellness*, e sviluppando nuovi percorsi per l'informazione, la comunicazione e la formazione ad esse collegate;
 - e. recuperare e valorizzare le aree ferroviarie di Torrenieri, Sant'Angelo Scalo e Monte Amiata Scalo come accessi territoriali e, in relazione alla loro posizione, offrire nuovi spazi alla differenziazione e

ad una maggiore articolazione dell'offerta turistica e qualificandoli come vetrine per la promozione del territorio;

DIRETTIVE

2. Il RU, sulla base delle strategie definite dal PS, svilupperà le proprie discipline in modo da:
 - a. individuare le funzioni compatibili per i capisaldi del sistema insediativo nel territorio rurale, di cui all' art.82, comma 2 punto c. delle presenti norme, favorendone il recupero e la valorizzazione come nodi qualificati delle reti per la fruizione;
 - b. per tutti gli insediamenti di cui alle lettere d., e., f. dell'art. 82, comma 2, definire modelli insediativi compatibili con i prevalenti caratteri di ruralità del territorio.
 - c. riqualificare gli accessi territoriali, di cui al precedente comma 1, lettera e., oltre che con operazioni di riordino del tessuto esistente, anche con il potenziamento della ricettività turistica, favorendo l'innovazione territoriale ed urbana;
 - d. elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo anche interventi di riqualificazione urbana integrati, per la tutela ed il riuso del patrimonio edilizio di antica formazione e per il recupero e la riqualificazione delle aree marginali;
 - e. valorizzare gli spazi pubblici come centri di vita locale e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come bambini, anziani e diversamente abili;
 - f. riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili;
 - g. assicurare offerte abitative compatibili con le possibilità di accesso da parte delle fasce giovani della popolazione, dei nuclei familiari a basso reddito e dei lavoratori stranieri;
 - h. sviluppare servizi e assistenza per i lavoratori stranieri, in modo da favorirne una più rapida e completa integrazione;
 - i. definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Art. 79 - Potenziamento del sistema dei servizi e delle infrastrutture**DIRETTIVE**

1. Il PS formula le politiche per aumentare le opportunità e le dotazioni offerte dal territorio e che perseguono le seguenti linee di intervento:
 - a. riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia;
 - b. offrire innovazione e servizi d'eccellenza, per la convegnistica, per la formazione, in particolare legati al Brunello, alle filiere agroalimentari, ai beni culturali, al paesaggio ed alla fruizione turistica;
 - d. migliorare la dotazione e promuovere la qualificazione dei servizi privati, aumentando l'attrattività del territorio;
 - e. predisporre attrezzature sportive e servizi di qualità, anche complementari alle attrezzature ricettive;
 - f. prevedere l'estensione delle reti digitali nel territorio, a partire dalle aree che ne sono sprovviste;
 - g. promuovere politiche di rete volte a migliorare l'integrazione dei singoli centri nei sistemi territoriali locali, e il loro inserimento in circuiti di fruizione anche al fine di garantire i servizi essenziali alle comunità locali.

Art. 80 - Valorizzazione delle attività per la produzione e il commercio

1. Le politiche per il sostegno alle attività produttive e del commercio perseguono le seguenti linee di intervento:
 - a. consolidare e diversificare le strategie di sviluppo per dotare il sistema produttivo locale di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani;
 - b. sostenere lo sviluppo della piccola e media industria e dell'artigianato locale, dotando le aree produttive esistenti delle infrastrutture e dei servizi necessari e subordinando comunque le eventuali nuove localizzazioni di attività ad una verifica di compatibilità con gli altri obiettivi del piano;
 - c. promuovere formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi connessi alla produzione di qualità; sviluppare la formazione e la preparazione all'uso delle tecnologie d'informatizzazione delle conoscenze;
 - d. riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni; riqualificare integrare e potenziare l'offerta commerciale del Capoluogo e rafforzare le funzioni commerciali e di promozione in corrispondenza degli accessi territoriali, anche con la realizzazione di centri espositivi integrati per la promozione dei prodotti locali;

- e. migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione delle strade, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive e commerciali esistenti o previste nel PS.
- f. migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, favorendo anche la rilocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze;
- g. offrire nuovi spazi per lo sviluppo qualificato dell'artigianato, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica, favorendo la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate;
- h. elevare la dotazione delle aree produttive con standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;
- i. operare con una maggiore flessibilità per costruzione di aree polifunzionali, attraverso la fusione di classi di destinazioni d'uso che consentano l'insediamento di nuove aziende del settore terziario, del terziario avanzato e delle attività ad alto valore aggiunto;
- l. promuovere azioni di sostegno per le imprese di costruzioni locali, volte a favorire e consolidare la capacità produttiva e a finalizzarla agli obiettivi prioritari prefigurati dalla amministrazione a favore di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'edilizia sostenibile;
- m. promuovere, per le attività produttive, forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia;
- n. promuovere il mantenimento e il recupero funzionale, nonché, ove occorra, la riorganizzazione e la razionalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti di interesse locale.

Art. 81 - Le strategie progettuali

1. Il PS, sulla base delle strategie generali, ne individua ulteriori e più dettagliate, che dovranno essere sviluppate dai successivi atti di governo del territorio, quali:
 - a. la riorganizzazione e la razionalizzazione ed il potenziamento degli impianti sportivi del capoluogo;
 - b. il potenziamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico all'interno del centro storico (centri civici e sociali, sedi dei quartieri, ecc.);
 - c. il recupero a funzioni pubbliche pregiate del complesso della Fortezza;
 - d. la promozione delle attività convegnistiche e congressuali;
 - e. la costituzione di nuove polarità in corrispondenza dei principali accessi al centro storico;
 - f. il riordino e la riqualificazione delle funzioni scolastiche, in particolare nel capoluogo;

- g. il superamento delle criticità legate all'attraversamento del Capoluogo, sulla direttrice Siena-Grosseto;
- h. la valorizzazione delle attività di trasformazione dei prodotti dell'olivo e delle coltivazioni tradizionali;
- i. il potenziamento e la riorganizzazione delle attività produttive, a partire dal recupero della ex Sils, per la quale si preveda anche l'inserimento di una quota di attività terziarie e residenziali, utili all'integrazione funzionale della frazione, come indicato nelle strategie della tavola P06.
- l. la costituzione di "porte" di accesso al sistema territoriale comunale, prioritariamente attraverso il recupero e la riqualificazione delle aree ferroviarie di Torrenieri, Monte Amiata Scalo e Sant'Angelo Scalo, per attività legate alla promozione e commercializzazione delle produzioni agricole di qualità, al turismo, al termalismo ed al tempo libero;
- m. la realizzazione di un progetto integrato di valorizzazione delle tre aree ferroviarie, che integri gli itinerari per il turismo e per la promozione del territorio con nuovi servizi e nuove attrezzature per la ricettività turistica, per la convegnistica, la formazione e per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti del territorio di Montalcino e della Toscana;
- n. il recupero dell'agibilità fruitiva del fiume Asso legata alla più complessiva riqualificazione di Torrenieri;
- o. la realizzazione di un attraversamento esterno al centro urbano di Torrenieri, verso San Giovanni d'Asso, per favorire i collegamenti con i poli produttivi senesi, di Sinalunga e della Val di Chiana, e il collegamento della rete autostradale con la Cassia. Il nuovo tracciato, anche a servizio delle eventuali nuove attività produttive, deve svilupparsi modellandosi sugli andamenti naturali del terreno al fine di minimizzare le alterazioni del paesaggio;
- p. la costituzione di un più ricco, funzionalmente articolato e denso centro urbano a Sant'Angelo Scalo ed il suo inserimento negli importanti itinerari turistici e fruitivi che collegano Siena a Grosseto;
- q. la costituzione di una rete minuta di servizi per l'ospitalità che consentano il recupero dell'importantissimo patrimonio architettonico, costituito dagli edifici sparsi e dai centri storici di S. Angelo in Colle, Castelnuovo dell'Abate e dei nuclei minori;
- r. il riordino e l'adeguamento alle esigenze religiose del complesso e delle aree dell'Abbazia di Sant'Antimo, per il raggiungimento di una più efficace tutela degli straordinari valori culturali e paesaggistici che rappresenta;
- s. la valorizzazione della risorsa termale, in prospettiva con il potenziamento delle reti per il loisir ed il wellness, anche appoggiandosi alla infrastruttura ferroviaria oggi dismessa;
- t. la valorizzazione della presenza di importanti centri sportivi e attrezzature turistico, prevedendone anche l'adeguamento, l'integrazione ed il potenziamento;
- u. la valorizzazione fruitiva e paesaggistica degli ambiti di conservazione del sistema fluviale dell'Orcia, anche attraverso la previsione di attività di *loisir*;

v. il potenziamento sei servizi di area vasta, con la realizzazione di un eliporto per la protezione civile.

2. Le strategie progettuali di cui al precedente comma costituiscono un primo elenco maturato nel corso dell'elaborazione del PS e che presenta diversi livelli di elaborazione e di stato di avanzamento. La successiva fase di gestione del piano comporta la possibilità di definire ulteriori progetti che il Comune può sviluppare e gestire in coerenza con l'attuazione degli obiettivi strategici del piano.

Titolo II. Disciplina dei centri urbani

Art. 82 - Articolazione del sistema insediativo

1. Il sistema degli insediamenti del Comune di Montalcino è costituito da una rete di centri, nuclei ed edifici diffusi, che strutturano complesse relazioni territoriali, basate sulla centralità del Capoluogo e delle frazioni, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico – paesaggistica.
2. Il PS, sulla base degli elementi caratterizzanti il comune di Montalcino, approfondisce l'articolazione del sistema insediativo provinciale, riconoscendo, nella Tav. P06, le componenti che svolgono ruoli e funzioni territoriali differenziate, così definite:
 - a. I centri urbani maggiori, che corrispondono ai “centri del sistema urbano provinciale”, comprendenti il capoluogo e le principali frazioni, ovvero i centri con una consistente presenza di strutture edificate, una strutturata forma di dotazione di servizi, che svolgono uno specifico ruolo urbano;
 - b. I centri minori, costituiti da quegli aggregati e nuclei edificati di matrice storica, che pur non assumendo connotati propriamente urbani, per dimensione o identità culturale, svolgono un ruolo riconosciuto nella trama insediativa del comune. Sono centri minori: Camigliano, Tavarnelle e Monte Amiata Scalo.
3. Ai centri maggiori e minori di cui al precedente comma, disciplinati nei successivi articoli del presente Titolo, si aggiungono le componenti che troveranno adeguata disciplina nel Titolo 3 - Disciplina del territorio extraurbano, che sono:
 - a. i nuclei minori, costituiti da nuclei di edifici, prevalentemente di matrice rurale o comunque specialistica, che sono elementi fondanti e distintivi dell'insediamento umano a Montalcino e che rappresentano una rilevante forma di presidio territoriale;
 - b. gli edifici sparsi con annessi e cantine, corrispondenti alle case sparse, quasi sempre rappresentati da edifici con pertinenze funzionali alle attività agricole, che riflettono l'immagine della tipologia colonica toscana, individuati nella Tavola P06;
 - c. gli annessi singoli, che in ragione dello sviluppo recente, sono costituiti da costruzioni quasi sempre di scarso valore storico o architettonico, utilizzate per il ricovero di mezzi e attrezzature a supporto delle attività agricole.

Art. 83 - Discipline generali per i centri urbani ed i centri minori

OBIETTIVI

1. Il PS ha come obiettivo generale la riqualificazione, il riequilibrio e lo sviluppo del sistema insediativo comunale, basati sulle vocazioni e sulle reali potenzialità delle diverse componenti, così come definite al precedente art.82, in coerenza con gli strumenti di pianificazione di Regione e

Provincia, tenendo presente le aspettative espresse dalla comunità locale.

2. Il PS intende garantire elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini, mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica del sistema degli insediamenti, in particolare:
 - a. tutela dell'immagine storica del territorio, salvaguarda delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, valorizza gli edifici e le testimonianze di valore culturale;
 - b. promuove il riordino ed il rafforzamento delle strutture urbane e la riqualificazione e la ricomposizione delle frange urbane marginali o improprie;
 - c. contrasta l'abbandono e favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri storici e nei centri minori;
 - d. promuove la riqualificazione e la valorizzazione delle aree con destinazione artigianale e produttiva, e parallelamente incentiva la mitigazione dei loro impatti, superando eventuali situazioni di conflitto e criticità sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

OBIETTIVI

3. Il PS ha inoltre come obiettivo il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione pubblica dei contesti urbani e la razionalizzazione dei flussi di traffico, in particolare:
 - a. superare le criticità legate al traffico di attraversamento del Capoluogo e della frazione di Torrenieri;
 - b. migliorare l'accessibilità interna del territorio e agevolare il raggiungimento delle frazioni e dei nuclei, per il miglioramento della qualità della vita degli abitanti e per la fruizione turistica;
 - c. favorire il miglior utilizzo del trasporto pubblico.
4. Il PS promuove la diversificazione delle economie locali e favorisce lo sviluppo delle attività artigianali e produttive in adeguate aree dedicate, adeguatamente attrezzate sotto il profilo funzionale ed ambientale e per le quali si richiede un elevato livello di accessibilità per persone e merci.

DIRETTIVE

5. Il RU dovrà definire una specifica disciplina per le aree di pertinenza dei centri urbani maggiori, garantendone il ruolo di cintura rurale ad elevato valore paesaggistico e preciserà i criteri per la scelta delle aree da trasformare urbanisticamente, privilegiando il completamento e la ricucitura, evitando l'apertura di nuovi fronti edificati.
6. Il RU dovrà favorire la valorizzazione delle identità dei centri storici e dei centri minori, tutelando le condizioni d'integrità architettonica e tipologica degli edifici e degli spazi aperti, prevedendo una adeguata articolazione delle funzioni e delle attività insediate.
7. Si dovranno prevedere interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e attrezzature, in particolare il potenziamento della rete del commercio, aumentandone la

diversificazione tipologica anche con nuove medie superfici di vendita da collocarsi prioritariamente nel capoluogo.

8. Per la diversificazione ed il potenziamento delle attività produttive il RU dovrà inoltre:
 - a. prioritariamente prevedere il riutilizzo delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate, finalizzando gli eventuali interventi di trasformazione per i fabbisogni del sistema produttivo locale con l'inserimento di attività di servizio alle persone ed alle imprese e comunque alla riqualificazione complessiva del sistema degli insediamenti;
 - b. condizionare eventuali trasformazioni ad altre destinazioni d'uso: al rafforzamento dello spazio pubblico e al potenziamento della dotazione di servizi alla persona, al rafforzamento delle attività direzionali, di credito e di terziario avanzato, alle richieste di alloggi sociali, all'arricchimento della filiera del turismo e dell'ospitalità;
 - c. per le nuove aree produttive, prevedere la realizzazione di adeguati collegamenti che ne consentano la migliore accessibilità, il raggiungimento di proporzionate dotazioni ambientali (acqua, energia, rifiuti, ecc.), la realizzazione di impianti tecnologici innovativi e la realizzazione di fasce verdi di ambientazione e compensazione paesaggistica.

Art. 84 - Ambiti e tessuti insediativi dei centri urbani maggiori

1. Il PS, nelle Tavv. P06, riconosce all'interno dei centri urbani maggiori ambiti e tessuti insediativi per i quali si definiscono specifiche strategie e che vengono così distinti:
 - a. Il centro storico coincide con la parte dei centri urbani di impianto storico all'interno della quale, oltre agli edifici monumentali e, nel caso del capoluogo, le funzioni più rappresentative, è presente una consistente quota di residenzialità che contribuisce in modo decisivo alla sua vitalità.
 - b. Sono tessuti di matrice urbana quei filamenti sviluppatisi lungo i percorsi matrice delle frazioni più recenti, prevalentemente costituiti da tessuti residenziali, pur con la presenza di elementi di valore storico architettonico o di specializzazione funzionale che nel tempo hanno visto crescere la dimensione dei flussi di traffico senza trovare una adeguata compensazione ambientale.
 - c. Le formazioni urbane consolidate, sono quelle parti che hanno consolidato un loro ruolo urbano con un buon grado di compiutezza, raggiunto principalmente attraverso interventi unitari, contraddistinte dalla prevalente presenza di residenze con tipologie differenziate e adeguati standard residenziali.
 - d. Gli ambiti urbani in trasformazione, sono caratterizzati dall'episodicità delle diverse parti, che risultano sfrangiate o frammentate. Il Regolamento urbanistico individuerà le aree dove progettare parti organiche di città, completamenti edilizi, spazi pubblici, le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indirizzi precisati nei successivi articoli e secondo principi di equa distribuzione dei diritti edificatori, definiti nell'articolo 60 della L.R. 1/2005.
 - e. Gli ambiti a carattere speciale sono quelle parti di territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di attività industriali e artigianali di recente realizzazione ed in via di completamento,

impianti tecnologici e le aree di nuova previsione degli stessi.

2. La definizione dei confini tra i tessuti insediativi restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento che serve a distinguere, indicativamente, città e campagna. Il limite urbano è individuato tenendo conto di elementi morfologici, riferimenti territoriali e delle letture storico cartografiche ed ambientali e non assume nessun valore conformativo dei diritti sui suoli.

OBIETTIVI

3. Sono obiettivi prioritari per gli ambiti dei centri urbani maggiori:
 - a. la tutela e la valorizzazione del ruolo e delle identità culturali dei Centri storici, favorendo il mantenimento delle funzioni diversificate (residenziali, commerciali e terziarie), della fruibilità dello spazio pubblico e la permanenza delle funzioni civili e culturali e la conservazione dell'immagine architettonica degli edifici e dei manufatti di valore;
 - b. il riordino e l'innalzamento della qualità urbana dei "Tessuti di matrice urbana" di Torrenieri e di Sant'Angelo Scalo, rafforzando le centralità urbane, arricchendo la dotazione di servizi ed attrezzature, valorizzando e qualificando lo spazio pubblico, recuperando la vocazione e la funzione sociale di strade e piazze;
 - c. la riqualificazione delle "Formazioni urbane consolidate", principalmente attraverso l'innalzamento degli standard residenziali, il miglioramento dei rapporti con le altre parti urbane e favorendo la riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici.
 - d. il raggiungimento, attraverso gli "Ambiti urbani in trasformazione", di una coerente compiutezza e qualità della struttura urbana, assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni compatibili, arricchendo le dotazioni pubbliche e rafforzando le specifiche identità, anche attraverso una migliore definizione dei margini edificati.
 - e. il superamento, negli "Ambiti a carattere speciale", della monofunzionalità delle aree artigianali, per l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, utili al potenziamento delle attività imprenditoriali e alle imprese in genere (attrezzature e servizi pubblici, servizi alla persona e alle imprese, attività direzionali e commerciali non alimentari), favorendo anche l'integrazione del settore dell'artigianato tipico e di servizio con l'agricoltura e il turismo, prevedendo adeguate dotazioni di infrastrutture tecniche (reti digitali, energia da fonti rinnovabili, ciclo delle acque, ecc.);

Art. 85 - Strategie di ricomposizione urbana

DIRETTIVE

1. Il PS, nelle stesse Tavv. P06, identifica alcune principali strategie, corrispondenti ad elementi ed ambiti urbani, che costituiscono il riferimento per la stesura del RU e dei piani di livello attuativo.
2. Sono strategie di ricomposizione urbana:

- a. Riconoscimento dei poli urbani primari e secondari
 - b. Direttive per la riconversione urbana
 - c. Direttive per la qualificazione ambientale
 - d. Direttive per la gestione degli ecosistemi in prossimità dei centri urbani
 - e. Direttive per la conformazione dei margini urbani
 - f. Direttive per la rete della viabilità urbana
3. Il RU e gli atti di governo del territorio fanno propri gli elementi identificati al presente articolo e li utilizzano come riferimento, in particolare:
- a. i poli urbani primari e secondari svolgono un ruolo che deve essere preservato come luoghi di valenza pubblica, sviluppando proposte progettuali che integrino le funzioni previste al mantenimento ed al rafforzamento di quelle esistenti.
 - b. le direttive per la riconversione urbana sono rivolte agli ambiti urbani all'interno dei quali sono prioritarie le azioni di reperimento di spazi atti ad incrementare le dotazioni a standard, prioritariamente parcheggi e verde pubblico, con il completamento dei tessuti edificati e allontanando eventualmente le funzioni oggi incongrue o incompatibili;
 - c. le direttive per la qualificazione ambientale sono rivolte agli ambiti urbani che devono essere oggetto di interventi per qualificare le aree libere o sottoutilizzate, al fine di adeguarle alle nuove esigenze della città e del territorio, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti, per la relazione fra varie parti della città e per la collocazione di luoghi pubblici, spazi di servizio o di valenza urbana;
 - d. le direttive per la gestione degli ecosistemi in prossimità dei centri urbani riguardano le componenti vegetali interne e limitrofe agli ambiti urbani che concorrono al mantenimento dell'equilibrio ecologico, per le quali si richiede di stabilire collegamenti fra le varie aree naturali presenti, includendovi gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua e ai fossi, i percorsi pedonali, il verde pubblico, le aree agricole intercluse o marginali, che possono contribuire anche a compensare le pressioni degli insediamenti, innalzandone la qualità e garantendo il necessario rapporto ed il mantenimento dei varchi più significativi con il territorio rurale;
4. le direttive per la conformazione dei margini urbani, riguardano il nuovo disegno da raggiungere con:
- a. il riordino funzionale e morfologico dei "fronti urbani da completare" e delle aree di frangia, per le quali il regolamento urbanistico deve prevedere completamenti del tessuto edilizio che andranno collocati per la ricucitura e il completamento dei quartieri esistenti e lungo le loro aree perimetrali, in modo da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo;
 - b. i "margini verdi" costituiti da schermature, fasce o barriere vegetali per la mitigazione degli effetti prodotti dalle infrastrutture o delle aree produttive e aventi la funzione di protezione

ambientale e di schermatura paesaggistica;

c. i “limiti urbani di valenza paesistica”, ovvero quei margini urbani già compiuti, di valore riconosciuto, come le mura urbane storiche e comunque con rilevante valenza sul paesaggio circostante, che devono essere preservati e valorizzati.

5. Le direttive per la rete della viabilità urbana sono finalizzate al superamento dei problemi di traffico, attraverso una pluralità di azioni:

a. mantenimento del ruolo degli “assi di centralità urbana” come luoghi pubblici con il più alto valore identitario, rispetto ai quali connettere le principali funzioni del centro urbano;

b. l'adeguamento dei tratti stradali che oggi sono interessati da flussi meccanizzati e per i quali si propongono processi di riqualificazione come “viabilità principale in riqualificazione” maggiormente fruibili dagli abitanti.

c. la strutturazione di una serie di percorsi anche pedonali volti a collegare le principali funzioni pubbliche o di servizio insediate o di progetto lungo le direttrici di valore indicativo delle “linee di connessione urbana”;

d. la riconfigurazione di alcuni nodi della viabilità di attraversamento e non per il superamento dei problemi di traffico veicolare.

Titolo III. Disciplina del territorio extraurbano

Art. 86 - Disciplina generale del territorio extraurbano

OBIETTIVI

1. Il PS riconosce e disciplina il territorio rurale promuovendo politiche attive di tutela e di valorizzazione delle attività agricole, dell'economia rurale in genere e del paesaggio agrario, riconoscendoli come fondamento su cui quali basare lo sviluppo durevole di tutto il territorio di Montalcino.
2. Il PS protegge e salvaguarda i sistemi ambientali in maniera attiva, anche per la valorizzazione turistica e fruitiva del territorio, al fine di ridurre la frammentazione degli habitat naturali e per mantenere e rafforzare la biodiversità.
3. Il PS tutela e valorizza la centralità, l'esclusività e la qualità della produzione del vino Brunello di Montalcino sul territorio comunale, a cui associare standard qualitativi territoriali (di prodotto, di paesaggio, di servizi), che possano avere ricadute positive su tutta l'economia locale.
4. Il PS favorisce e sostiene le aziende agricole che si qualificano per il mantenimento delle diversificazioni culturali e paesaggistiche.
5. In considerazione della qualificante presenza delle produzioni vinicole di alta qualità, il PS promuove anche politiche di tutela e valorizzazione delle altre attività tradizionali e storicamente consolidate, quali la coltivazione dell'olivo, le produzioni cerealicole e del miele.
6. In un quadro di vita sostenibile e durevole, fondato sulle risorse locali rinnovabili, sui saperi e le culture delle popolazioni, il PS promuove lo sviluppo di attività ad integrazione e connesse con la funzione agricola, quali quelle artigianali, di trasformazione del prodotto agricolo, turistiche e culturali.
7. Il PS tutela e valorizza la viabilità rurale e le sistemazioni agrarie tradizionali, tramite la promozione di un'agricoltura consapevole, che limiti le operazioni e le trasformazioni degli assetti che incidono in termini negativi sulle condizioni di stabilità idraulica dei suoli.
8. Il PS persegue il mantenimento delle forme di produzione agricola amatoriale o per piccole produzioni, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di importanti parti del territorio e la per conservazione del paesaggio tradizionale, nonché per il sostegno delle famiglie residenti e per l'integrazione sociale ed intergenerazionale.
9. In considerazione del consistente patrimonio edilizio presente in territorio extraurbano ancora inutilizzato:
 - a. promuove la sua conoscenza ai fini di una riqualificazione coerente e sostenibile, limitando le nuove costruzioni in genere comunque da realizzarsi con "progettazioni di qualità" espresse con linguaggi contemporanei ben integrati nel contesto, evitando banali soluzioni vernacolari;
 - b. persegue il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione degli edifici e dei relativi spazi di

pertinenza, fornendo per questo criteri differenziati e coerenti con le caratteristiche degli insediamenti e dei paesaggi.

DIRETTIVE

10. Le trasformazioni e rimesse a coltura di terreni agrari, la manutenzione di tracciati viari, quella sugli edifici e sui relativi spazi di pertinenza, dovranno essere oggetto di specifici e dettagliati progetti e di adeguate valutazioni di compatibilità funzionale, paesaggistica ed ambientale, che il RU disciplinerà anche per interventi di trasformazione al di fuori dei PAPMAA. In particolare:
 - a. si dovranno favorire sistemazioni dei terreni agricoli tese ad incentivare gli assetti e le produzioni di eccellenza presenti nel territorio. Nel caso di nuovi impianti di vigneti si dovranno favorire le sistemazioni dei terreni agricoli tese all'integrazione e all'implementazione della struttura agraria esistente. Per le operazioni di reimpianto, si potrà procedere senza limitare la capacità produttiva aziendale e se possibile senza alterare quella degli impianti esistenti. Nei casi in cui la tessitura agraria abbia subito, nel tempo, gravi processi di semplificazione, ogni nuovo intervento (esclusi i reimpianti) dovrà tendere al miglioramento del paesaggio e delle sue relazioni. Si dovrà altresì favorire l'adeguamento delle tecniche colturali a quelle di buona pratica agricola, dell'agricoltura biologica o integrata, comunque eco-compatibile e sostenibile ed i sistemi di lavorazione che limitino o contrastino i fenomeni erosivi.
 - b. si dovranno mantenere e ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie originali o, nel caso della loro sostituzione, realizzare opere di pari efficacia, che trovino integrazione con i caratteri tradizionali. Nella regimazione delle acque e per il contenimento dei suoli sono da prediligere opere d'ingegneria naturalistica che utilizzano murature a secco, impianti vegetazionali e materiali naturali, che riducano l'utilizzo del cemento armato;
 - c. si dovranno ridurre al minimo le alterazioni alla morfologia dei luoghi ed i movimenti di terra, preservando le linee d'impluvio, avendo cura di non annullare la naturale ondulazione dei terreni.
 - d. si dovrà predisporre una disciplina atta alla tutela ed al recupero degli elementi significativi dell'ambiente rurale, edifici, annessi, elementi di arredo, sistemazioni arboree, siepi, formazioni lineari arboree ed arbustive colturali e non colturali, individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria.
11. La realizzazione di pozzi per finalità irrigue non dovranno comportare abbassamenti o compromettere l'equilibrio della falda idraulica. Le captazioni una volta dismesse dovranno essere opportunamente ritombate al fine di non costituire via preferenziale di inquinamento delle falde.
12. Eventuali invasi collinari dovranno essere ubicati e dimensionati in maniera tale da non mettere in pericolo le condizioni di vita della flora e della fauna a valle dello sbarramento e la loro realizzazione dovrà essere supportata da adeguati elaborati progettuali che dimostrino le condizioni di stabilità dell'invaso.

PRESCRIZIONI

13. Il RU dovrà garantire il mantenimento dell'agibilità fruitiva e della accessibilità lungo la rete storica

della viabilità rurale e vicinale, favorendo la continuità dei percorsi.

14. Il RU dovrà disciplinare la recinzione dei fondi agricoli, ammissibile solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola.
15. Il RU, in piena coerenza con le politiche regionali e provinciali, dovrà individuare le aree in cui è auspicabile una gestione territoriale con finalità naturalistiche e per i tempo libero.
16. Non è consentito alterare le aree terrazzate o anche se non individuate nella tavola P02, alle quali si applica la disciplina di cui all'art. delle presenti NTA.
17. Non è consentito utilizzare aree scoperte per funzioni espositive e di deposito di materiali e più in generale per attività, non legate a quella agricola.
18. La recinzione dei fondi agricoli qualora se ne dimostri l'indispensabilità, per motivi esclusivamente riconducibili all'attività agricola, sarà disciplinata dal RU. Non sono consentite opere di recinzione qualora interrompano la libera fruizione dei percorsi di valenza storica e turistica individuati nella tav. P02.

Art. 87 - Zone con esclusiva e prevalente funzione agricola

1. Il PS, sulla base degli studi e degli approfondimenti effettuati, individua per il territorio rurale, nella Tav. P04, le zone con esclusiva e prevalente funzione agricola, così come definite all'art. 40 della L.R. 03/01/2005.
2. Le zone ad esclusiva funzione agricola sono individuate sulla base dei seguenti fattori:
 - a. il carattere dei suoli, di alta qualità agronomica, valutato rispetto alla potenzialità produttiva;
 - b. gli assetti agrari stabili e consolidati, dove si riconosce una produzione di pregio o comunque sufficiente al sostentamento;
 - c. le aree interessate da investimenti pubblici su infrastrutture agricole realizzate o programmate,
3. Le zone a prevalente funzione agricola sono le parti del territorio non ricomprese nelle zone di cui al comma 2 ed individuate per la presenza dei seguenti fattori :
 - a. vicinanza dei centri abitati, di infrastrutture o condizioni generali che possono condizionare la produttività delle attività agricole;
 - b. suoli a maggiore acclività;
 - c. zone a prevalente superficie boscata;
 - d. ambiti caratterizzati da attività di natura extragricola.

DIRETTIVE

4. Il RU, effettuando gli approfondimenti opportuni, classifica e perimetra nel dettaglio, con il supporto di una cartografia adeguata e sulla base di studi motivati, le zone a prevalente o ad esclusiva funzione agricola secondo i criteri dei precedenti commi 2 e 3 e può apportare rettifiche e

modifiche di lieve entità alle zone così come perimetrare alla Tav. P04.

5. Il RU specifica e dettaglia le discipline per le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola e definisce le funzioni integrative differenziate che vi possono essere insediate; tali zone possono essere articolate in sottozone, in relazione alla funzione agricola ed in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati.
6. Tra le destinazioni d'uso del suolo ammesse nelle zone a funzione agricola il PS prevede anche la funzione residenziale, che sarà disciplinata dal Regolamento Urbanistico, sulla base della classificazione di valore effettuata per gli edifici e a seguito di adeguate valutazioni di compatibilità tipologica e architettonica.

Art. 88 - Attività integrative compatibili con la tutela ed il sostegno all'agricoltura

1. In tutto il territorio comunale sono consentite tutte le attività integrative compatibili con l'uso e la valorizzazione delle risorse territoriali e ambientali e strettamente correlate ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi della ruralità nel suo complesso; tali attività permettono la salvaguardia e la valorizzazione dei saperi tipici, rispondendo a nuovi modelli d'uso del territorio. Le attività integrative comprendono le funzioni:
 - a. artigianali e attività legate ai mestieri tradizionali locali, connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici del territorio di Montalcino, il cui esercizio non comporti impatti negativi sull'ambiente ed il paesaggio;
 - b. commerciali, se l'oggetto commercializzato è prevalentemente quello di produzione dell'azienda agricola o di altre aziende limitrofe o comunque legato alle attività ed alle tipicità del territorio di Montalcino;
 - c. turistiche, ricettive e di ristorazione, che mantengono un forte legame con la ruralità ed il contesto locale tipico;
 - d. attività culturali, per la didattica, informazione storico-ambientale e attività di promozione e formazione per i prodotti, le produzioni ed i saperi locali;
 - e. attività per il tempo libero, la ricreazione, lo sport, se qualificanti l'offerta turistica ed il presidio ambientale;
 - f. attività di servizio e professionali legati alle specificità del territorio;Le suddette attività integrative richiedono la specifica destinazione d'uso di fabbricati e fondi di riferimento, anche se esercitate da colui che conduce l'azienda agricola.
2. Si ritengono comunque compatibili, nel territorio rurale, gli interventi finalizzati al presidio agricolo del suolo, alla salvaguardia e valorizzazione della qualità ambientale, alla tutela ed al mantenimento del paesaggio.
3. Le attività integrative sono consentite esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, per le quali il RU definirà le condizioni ed i limiti quantitativi, oltre ad individuare eventuali

ampliamenti degli edifici esistenti funzionali al loro sviluppo, anche in relazione alla classificazione di valore di quelli che verranno schedati.

4. Ai fini della sostenibilità il RU valuterà caso per caso ciò che potrà essere recuperato - tramite ristrutturazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica - previa valutazione delle compatibilità paesaggistica ed ambientale rispetto al contesto e dettando puntuali criteri insediativi e caratteri morfo-tipologici utili al miglior inserimento paesaggistico. Valutata l'incompatibilità della riconversione, il RU potrà prevedere la collocazione delle quantità ammissibili, da esprimere in SUL, in altre aree più idonee ad accoglierle.

Art. 89 - Attività per l'ospitalità nelle zone a funzione agricola e nei centri storici

1. Sulla base degli studi condotti e del livello quantitativo e qualitativo raggiunto dalle strutture per l'ospitalità rurale all'interno del territorio comunale, il PS articola tali strutture in:
 - a. agrituristiche quelle direttamente connesse all'attività agricola, così come definite dalle norme regionali vigenti;
 - b. albergo diffuso di campagna, finalizzato al recupero ed alla riqualificazione dei centri storici dei centri minori, dei nuclei e degli edifici sparsi così come riconosciuti nelle tav. P07 del PS. Gli alberghi diffusi, strutture turistico ricettive a tutti gli effetti, sono caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi di uso comune (eventuale ristorante ed annessa cucina, le attrezzature sportive, ecc.) e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più edifici o poderi separati, con capacità, singola o aggregata, superiore a 10 posti letto fino ad un massimo di 40; nel caso di albergo diffuso di campagna l'attività si inquadra tra quelle definite integrative dell'agricoltura; gli alberghi diffusi, gestiti anche da più realtà economiche consorziate, potranno realizzare i centri di servizio interaziendale prioritariamente nei centri storici o minori o nei nuclei, così come individuati dalle tav. P07 o in via subordinata, in strutture poderali che dispongano di adeguati corpi di fabbrica esistenti.
 - c. albergo di campagna, quelle che devono essere considerate a tutti gli effetti strutture turistico alberghiere così come definite dalla legge regionale;
 - d. altre categorie previste dalla normativa regionale vigente.
10. Il RU potrà definire ulteriori limiti per le attività per l'ospitalità nelle aree a funzione agricola, ai fini del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alla rivitalizzazione dei centri e dei nuclei ed assoggettandole comunque al compito di mantenere l'integrità fisica e paesaggistica del territorio rurale.

Art. 90 - Articolazione della maglia colturale

1. La forma, le dimensioni e l'insieme degli elementi vegetazionali che concorrono al disegno del paesaggio agrario, rappresentano un elemento strutturante il territorio e condizionano la percezione del paesaggio nel suo complesso.

2. Il PS, nelle Tavola P04, individua l'articolazione della tessitura agraria, articolata in tre forme o tipi di maglia colturale: fitta, media o larga.
3. Concorrono alla definizione della maglia:
 - a. la dimensione dei campi così come delimitati e coltivati con alternarsi di coltivazioni diverse
 - b. le sistemazioni idraulico-agrarie;
 - c. le colture arboree e i filari delle alberature ;
 - d. le piante arboree non colturali e le siepi vive;
 - e. la viabilità interpodereale;
4. Sulla base di quanto sopra si definisce :
 - **Tessuto agrario a maglia fitta** che comprende tutti quei campi dove si osserva la permanenza e l'alternanza di associazioni colturali tradizionali (vite-ulivo-seminativi) e più in generale si riscontra un mosaico dei campi di dimensioni non troppo estese e spesso irregolare, con un assetto della viabilità e dei confini e della rete scolante principale senza profonde alterazioni;
 - **Tessuto agrario a maglia media** che comprende i terreni agricoli che sono stati oggetto di accorpamento e semplificazione dei campi, con tendenza all'eliminazione delle specie arboree ed arbustive tradizionali, ma dove vengono mantenute la viabilità podereale e/o le singole presenze arboree ed arbustive non colturali.
 - **Tessuto agrario a maglia larga** che comprende i campi di grande estensione che hanno subito profonde modifiche nella forma, nella dimensione, nella rete scolante e nella viabilità podereale, nonché l'eliminazione quasi completa delle colture o presenze arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arbustiva.

PRESCRIZIONI

5. Per tutti gli interventi si prescrive che:
 - a. nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. É inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti (sono previsti assetti diversi da quelli descritti a condizione che sia predisposta progettazione specifica).
 - b. nelle zone a maglia media deve essere almeno mantenuta nella condizione attuale evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Il ripristino della tessitura agraria tradizionale per i piani aziendali è da considerare, in questo caso, un miglioramento ambientale prioritario. Le eventuali trasformazioni rilevanti devono essere corredate da un'analisi progettuale che dimostri i miglioramenti ottenuti dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

- c. nelle zone a maglia larga, si dovranno preveder progetti di recupero o di miglioramento degli assetti, con la previsione di una adeguata rete scolante, la reintroduzione della vegetazione arborea a interruzione di estese superfici coltivate, con forme compatibili con il paesaggio e riducendo le problematiche di rischio idrogeomorfologico. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria tradizionale (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). Le eventuali trasformazioni rilevanti devono essere corredate da un'analisi progettuale che dimostri i miglioramenti ottenuti dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Art. 91 - Trasformazioni fondiari nei piani aziendali (PAPMAA)

DIRETTIVE

1. Per gli interventi di trasformazione fondiaria i PAPMAA assumono come riferimento essenziale gli obiettivi e la disciplina dello Statuto del Territorio, considerando le zone ed i sistemi di paesaggio in cui ricade l'azienda proponente, al fine di garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio rurale e del paesaggio.
2. I progetti allegati ai piani aziendali dovranno limitare l'erosione di superficie in tutti gli ordinamenti colturali e dovranno indicare con specifici elaborati di rilievo e progetto, la maglia colturale, il sistema della rete scolante e di difesa del suolo e le eventuali opere di sistemazione idraulica e di sostegno dei suoli esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), delle quali prevedere recupero.
3. Il ricorso al livellamento dei versanti collinari finalizzato al miglioramento fondiario ed alla coltivazione, potrà essere effettuato solo se assolutamente indispensabile ed a condizione che abbia dimensioni contenute, tali da non alterare sostanzialmente la morfologia dei luoghi, rispettando le prescrizioni relative alla maglia colturale ed in ogni caso applicando tecniche appropriate, che garantiscano la stabilità dell'equilibrio idrogeomorfologico e le prestazioni di contenimento dell'erosione del suolo.
4. La riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.
5. Gli interventi, dal riordino fondiario, al reimpianto dei vigneti, devono garantire la manutenzione e il mantenimento dei caratteri strutturali del paesaggio:
 - a. Nel caso di nuovi impianti di vigneti si dovranno favorire sistemazioni dei terreni agricoli tese all'integrazione e all'implementazione della struttura agraria esistente.
 - b. Qualora si effettuino operazioni di reimpianto, si dovrà procedere senza limitare la capacità produttiva aziendale e se possibile senza alterare quella degli impianti esistenti.
 - c. Nei casi in cui la tessitura agraria abbia subito nel tempo gravi processi di semplificazione,

ogni nuovo intervento (esclusi i reimpianti) dovrà tendere al miglioramento del paesaggio e delle sue relazioni.

d. L'orientamento dei filari dovrà essere capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, la viabilità di servizio e la forma dei campi, da organizzare secondo tracciati più aderenti alle forme del suolo (morfologia del territorio, disegno del paesaggio), laddove queste non costituiscano ostacolo alla stabilità dei versanti o al regolare deflusso delle acque.

6. Gli interventi di sistemazione ambientale da attuare nella redazione dei piani aziendali **tenderanno a** garantire:

a. la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti e devono altresì garantire il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, di valore storico, identitario e paesaggistico, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;

b. il recupero, la protezione e la manutenzione dei boschetti, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa, delle formazioni lineari ovunque collocate e degli alberi notevoli isolati;

c. la manutenzione e il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie originali o la loro sostituzione con opere di pari efficacia che trovino integrazione con i caratteri tradizionali; sono da prediligere opere d'ingegneria naturalistica che utilizzano murature a secco, impianti vegetazionali e materiali naturali che riducono l'utilizzo del cemento armato;

d. recupero delle acque piovane e meteoriche ai fini irrigui;

e. il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I delle presenti norme, in riferimento ai diversi sistemi di territorio individuati nella carta P02 ed alle invarianti strutturali;

7. Per la valorizzazione fruitiva e paesaggistica del territorio, sono considerati miglioramento ambientale anche i seguenti interventi:

a. la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;

b. la manutenzione delle strade poderali e la loro messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;

c. la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

8. I programmi aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

a. la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una superficie utile lorda (Sul) uguale o superiore ai 200 mq;

b. la realizzazione di annessi rurali e per una superficie utile uguale o superiore ai **1500** mq, compreso interrati e seminterrati; la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee necessarie alla lavorazione, i loggiati e porticati, le limonaie ed eventuali strutture anche in materiale trasparente, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione della superficie richiesta o

autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;

c. sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore ai 4500 mq;

d. gli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli previsti quando ricadono in tutto o in parte nelle aree di pertinenza paesistica individuate dal PTC per gli aggregati di cui all'art. L8, comma 5 e confermate dal presente PS.

Art. 92 - Discipline generali per gli edifici soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime

DIRETTIVE

1. Le trasformazioni edilizie legate all'agricoltura sono regolate da specifiche norme, che tengono conto della potenzialità dell'azienda e del fabbisogno di volumi edilizi ad essa collegato. Le superfici fondiarie minime, di cui all'art. 2 del regolamento d'attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/05 e successive integrazioni e modificazioni, sono elementi di riferimento indispensabili per il recupero e la nuova costruzione di edifici agricoli, per i quali si devono osservare anche:
 - le norme provinciali in materia
 - le discipline dello Statuto del presente PS
2. Per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla classificazione di valore dei manufatti rurali che sarà effettuata in sede di RU sulla base della schedatura. Il RU fissa per questo criteri dettagliati e stabilisce particolari limiti nel perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica e conservazione delle risorse fissati dal PS.
3. In assenza di centri aziendali di cui al successivo comma, il RU stabilirà i criteri di sostenibilità della localizzazione delle nuove costruzioni, sia che determinino un sito insediativo del tutto nuovo, sia a completamento e integrazione dei nuclei esistenti non costituenti centro aziendale. Il RU stabilirà altresì i casi in cui, in riferimento ai sistemi di paesaggio ed agli assetti fondiari, la nuova edificazione di nuove abitazioni rurali o di annessi sarà comunque esclusa.
4. Per le attività agricole il RU dovrà incentivare al realizzazione di edifici passivi, riducendo i consumi di combustibili fossili per il riscaldamento e condizionamento, dettando specifiche regole relazionate ai fabbisogni ed alle dimensioni aziendali ed ai valori riconosciuti del paesaggio.

PRESCRIZIONI

5. Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione dei PAPMAA i nuovi edifici, salvo dimostrate necessità aziendali verificata dal PAPMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, intendendosi per questi quei centri dotati sia di edifici abitativi, che produttivi o funzionali alla produzione agricola.
6. Nei casi in cui il centro aziendale sia nell'area di pertinenza di un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di

pertinenza stessa.

7. I nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti. Sono comunque fatte salve le ulteriori restrizioni alla trasformabilità contenute nelle NTA del PS.
8. I programmi aziendali che prevedono nuovi carichi insediativi, anche da recupero, siano essi per abitazioni, agriturismi e attività connesse o annessi, devono dare precise indicazioni in merito all'approvvigionamento di acqua, energia, ecc. ed allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti.

Art. 93 - Nuovi edifici risultanti da trasferimento di fondi agricoli e frazionamenti fondiari

DIRETTIVE

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 della LR 1/2005, riguardo al divieto di edificare per dieci anni nel caso di trasferimento di fondi agricoli, attuati al di fuori dei programmi aziendali, per il mantenimento dei paesaggi, a partire dalla data di adozione del PS, il RU stabilisce, con riferimento ai sistemi di paesaggio e alla dimensione delle aziende agricole già presenti, le articolazioni colturali e le superfici fondiarie minime che, in caso di frazionamento, consentiranno la realizzazione di nuovi volumi edilizi ed i criteri per la loro localizzazione di cui al precedente articolo.
2. Il divieto di edificare di cui al comma 1 non si applica nei casi previsti dalla legge e dalla disciplina regionale.

Art. 94 - Nuovi edifici agricoli

DIRETTIVE

1. In considerazione del ricco patrimonio edilizio rurale presente suscettibile di recupero, il RU favorisce prioritariamente il suo recupero e stabilisce i limiti che dovranno essere osservati per la costruzione di nuove residenze rurali.
2. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è consentita allorquando sia verificata l'impossibilità di utilizzare e/o recuperare edifici esistenti, anche destinati ad altro uso, anche attraverso modalità di ristrutturazione urbanistica e il trasferimento di diritti volumetrici
3. I nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno avere caratteristiche di semplicità, dovranno essere concepiti in relazione alla loro durata e dotati di una opportuna flessibilità; il RU disciplina i materiali da utilizzare negli annessi agricoli di nuova realizzazione, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo, così da facilitarne lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti al termine della loro vita utile ed individua i casi in cui, per particolari cicli produttivi o legati a norme igienico sanitarie, sarà consentito realizzare edifici con materiali durevoli a tempo indefinito (esempio frantoi aziendali, cantine, ecc).

- 4 I depositi occasionali, eventuali portici e loggiati, dovranno essere posti all'interno della sagoma dell'edificio e se separati o aggettanti dovranno essere di forme semplici ed integrate, realizzati con materiali coerenti e appropriati al contesto paesaggistico.
- 5 Eventuali nuovi fabbisogni energetici dovranno prioritariamente fare ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Art. 95 - Criteri per l'inserimento delle nuove costruzioni

DIRETTIVE

1. La collocazione di nuove abitazioni rurali e di nuovi annessi agricoli, quando ammissibili alle condizioni di cui ai precedenti articoli, la loro dotazione e la scelta delle relative aree di pertinenza dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme ed adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue, in particolare:
 - nella previsione e collocazione dei nuovi edifici rurali, deve essere valutato prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti e dei siti a minori impatto relativamente ai movimenti di terra da realizzare;
 - si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti;
2. Il PS, oltre agli edifici interrati e seminterrati, ammette nuove costruzioni prioritariamente in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore, nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria, quando questo non arrechi pregiudizio alla salute umana, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, quali ad esempio quelle riferite alle nuove stalle, oleifici ecc. e a quanto diversamente stabilito dal RU. In particolare si dovrà prevedere:
 - a. nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;
 - b. nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici (edificio con annessi), nuclei o aggregati, la nuova costruzione dovrà inserirsi in posizioni rispettose dell'insediamento esistente, che dovranno essere valutate attraverso studi di natura storica e architettonica che evidenzino i caratteri paesistici strutturanti (presenza di crinali, strade storiche, edifici di pregio storico architettonico, morfologia dei suoli, distanze dalle strade e intervisibilità).
3. Per il miglior inserimento paesaggistico, nei nuovi edifici si privilegia l'uso di linguaggi architettonici contemporanei o comunque, se tradizionali, evitando soluzioni di tipo vernacolare; per gli edifici di pregio, eventuali interventi di addizione dovranno essere riconoscibili rispetto al corpo di fabbrica originale, anche in aderenza con i concetti generali della Carta del Restauro; l'armonizzazione delle forme costruite nuove rispetto a quelle esistenti sarà da ricercare nella proporzione delle forme, nel rispetto dei rapporti volumetrici e di altezza, nella scansione e ritmo delle aperture, evitando

elementi incongrui o impropri.

Art. 96 - Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime

DIRETTIVE

1. La costruzione di annessi destinati a specifiche attività agricole professionali esercitate in misura prevalente (2/3 della PLV), non sono soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime e tuttavia dovrà essere commisurata alla dimensione dell'azienda; il RU dovrà per questo disciplinare le modalità costruttive e le dimensioni ammissibili di tali annessi per le attività:
 - a. dell'agricoltura biologica;
 - b. delle coltivazioni in serra fissa;
 - c. degli allevamenti di equini, di fauna selvatica, di ovicapri, di api, chiocchie e lombrichi;
 - d. di cinotecnica e acquacoltura.

Art. 97 - Manufatti precari e serre stagionali

DIRETTIVE

1. L'installazione di manufatti precari esclusivamente per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, realizzati in legno, o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, potrà essere consentita nei casi che saranno previsti e disciplinati dal RU, comunque a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi e nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti dal presente PS. Esclusivamente per le aziende agricole è altresì possibile l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale, che dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui sopra ed alle condizioni e nei limiti che verranno specificati nel RU.

Art. 98 - Piccoli annessi per attività amatoriali:

1. I soggetti abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti sono:
 - a. le aziende al di sotto dei minimi colturali definiti dal PTC della Provincia di Siena, ai sensi della LRT 1/05 e dei relativi regolamenti di attuazione;
 - b. i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

DIRETTIVE

2. Il PS, ai fini degli obiettivi espressi per il territorio rurale, consente l'installazione di piccoli annessi di volumetria contenuta, utilizzabili per la conduzione del fondo, necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, non dotate di altri edifici. Il RU più precisamente dovrà:
 - a. specificare, in relazione alle caratteristiche dimensionali degli annessi o manufatti, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione;

- b. individuare le parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nelle quali è inibita l'installazione degli annessi e manufatti di cui al presente articolo.
- c. le caratteristiche tecnico – costruttive di tali manufatti.

PRESCRIZIONI

- 3. Gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:
 - a. la loro realizzazione non deve comportare la modifica della morfologia dei luoghi e non deve alterare le sistemazioni agrarie tradizionali. In nessun caso sarà ammissibile il loro recupero per finalità abitative o per destinazioni diverse da quella agricola;
 - b. la loro realizzazione è subordinata alla demolizione di manufatti precari eventualmente già presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento delle coltivazioni;
 - c. gli annessi o manufatti devono essere oggetto di atto unilaterale d'obbligo ventennale che vincoli il fondo al manufatto.

Art. 99 - Viabilità minore

- 1. La viabilità minore rappresenta un elemento strutturante il paesaggio agricolo del territorio di Montalcino e come tale il PS riconosce il suo ruolo nelle immagini caratteristiche del paesaggio agrario e detta prescrizioni volte alla sua riorganizzazione e al suo mantenimento.

PRESCRIZIONI

- 2. Negli interventi sulla viabilità minore esistente dovrà essere mantenuto il complesso delle opere tradizionali presenti e, ove possibile, garantito l'uso pubblico;
- 3. L'apertura di nuovi tracciati viari e la deviazione di strade private e poderali, è consentita solo se a fronte di una dimostrata necessità volta a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza delle persone residenti oppure per ripristinare un percorso storico. Le aziende potranno esplicitare tale necessità anche per migliorare l'organizzazione aziendale e le operazioni di movimentazioni merci al fine di rendere più sicure le condizioni lavorative sia degli addetti che dei terzi in transito. L'intervento è subordinato all'esito positivo di adeguate valutazioni di compatibilità con il paesaggio e le componenti del sistema insediativo di valore storico-architettonico.
- 4. Le eventuali nuove strade di penetrazione agraria, di cui al punto precedente, dovranno essere progettate e realizzate in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari ad esclusione dei cementi e degli asfalti. Nei casi di tratti particolarmente impervi e per quelli da rendere più sicuri, in funzione di insediamenti o nuclei, possono essere utilizzati anche asfalti ecologici o altri materiali che garantiscano coerenza rispetto al contesto paesaggistico.
- 5. E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità forestale funzionale all'esercizio dell'attività e per la

valorizzazione escursionistica e turistica del territorio.

Art. 100 – Il patrimonio edilizio extraurbano esistente

1. Il PS articola il sistema insediativo comunale all'art. 82, Titolo II, tra i quali, sulla base delle caratteristiche tipologiche riconosciute da una lettura di sintesi dei caratteri strutturanti, figurano le componenti "c, d ed e" disciplinate nel presente Titolo, ovvero:
 - a. i "nuclei minori" costituiti da nuclei di edifici, prevalentemente di matrice rurale o comunque specialistica, che sono elementi fondanti e distintivi dell'insediamento umano a Montalcino e che rappresentano una rilevante forma di presidio territoriale;
 - b. gli "edifici sparsi con annessi e cantine", corrispondenti alle case sparse, quasi sempre rappresentati da edifici con pertinenze funzionali alle attività agricole, che riflettono l'immagine della tipologia colonica toscana, individuati nella Tavola P06;
 - c. gli "annessi singoli", che in ragione dello sviluppo recente, sono costituiti da costruzioni quasi sempre di scarso valore storico o architettonico, utilizzate per il ricovero di mezzi e attrezzature a supporto delle attività agricole.

DIRETTIVE

1. Sulla base della schedatura condotta dal PS per il patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, il RU definisce le classi di valore da attribuire sulla base delle caratteristiche specifiche e lo stato di conservazione ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per i nuclei, gli edifici ed i complessi edilizi.
2. Il RU dovrà prevedere una specifica disciplina per le aree di pertinenza dei nuclei minori e degli edifici sparsi, orientata al mantenimento dei rapporti tra queste e gli edifici o i nuclei di riferimento. In particolare dovrà prevedere la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case ed altri edifici rurali, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi) e l'eventuale ripristino delle parti perdute se documentate.
3. L'area di pertinenza paesaggistica è individuata in considerazione delle relazioni che il nucleo o l'edificio istaura con il paesaggio circostante e in considerazione della presenza di:
 - b.1 - margini di zone boscate che perimetrano un ambito rado intorno all'edificio;
 - b.2 - morfologia del terreno (presenza di fossi, cigli, crinali, ecc.);
 - b.3 - relazioni con il sistema delle colture;
 - b.4 - rapporto di intervisibilità dalle strade principali dagli itinerari di valenza paesistica;
4. Il RU dovrà individuare i criteri per l'individuazione delle pertinenze di cui all'art. 45, comma 2 della LR 1/2005, comprensivi di piazzali, aie, orti, e quant'altro direttamente connesso con le abitazioni.
5. Limitati umenti volumetrici degli edifici potranno essere ammessi dal RU compatibilmente ed in

relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio, per adeguamenti igienico-sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili, per rispondere alla domanda delle famiglie legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare.

PRESCRIZIONI

5. Negli interventi di restauro e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri tradizionali e testimoniali degli edifici con particolare attenzione, nel caso di edifici di pregio e delle loro pertinenze, del valore identitario e ruolo simbolico in rapporto al territorio comunale e sovracomunale.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio a fini residenziali dovranno essere mantenuti adeguati spazi, opportunamente proporzionati, riferiti alle unità immobiliari, per la gestione delle pertinenze e destinati a servizio della nuova destinazione d'uso (rimesse per gli attrezzi, autorimesse, ecc.).
7. Non sono ammesse nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra gli edifici esistenti, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, sia nella manutenzione delle corti esistenti che nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni degli spazi privati e degli spazi comuni dovranno essere tra loro coordinate.
8. Non è consentita la formazione di piazzali di servizio che determinino alterazioni significative del profilo e dell'andamento altimetrico del terreno e dovrà essere limitata l'impermeabilizzazione dei suoli prediligendo pavimentazioni drenanti, senza l'uso di asfalti.
9. Le costruzioni tradizionali, gli elementi di arredo (forni, pozzi, stalletti, fonti e abbeverate, ecc.), anche non più in uso, le pavimentazioni delle aie e le strade di accesso, dovranno essere mantenute nei loro caratteri originali e recuperati con tecniche e materiali uguali o compatibili.
10. I sistemi di illuminazione dovranno rispettare la LR n 37 del 2000 e le linee guida della Regione Toscana Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 in materia di inquinamento luminoso, e saranno progettati in modo tale da ridurre al massimo lo spreco di energia, orientati verso il basso senza impattare sul paesaggio e recare disturbo al volo degli uccelli notturni.
11. Nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola è ammessa la ricostruzione di ruderi che presentino allo stato attuale una forma originaria ancora individuabile e riscontrabile da rilievi diretti. Tramite il rilievo dell'edificio e la documentazione storica devono essere riscontrabili sia la posizione dei manufatti che i loro caratteri e quantificabile la loro volumetria. Le ricostruzioni vanno eseguite nel rispetto dei termini fissati dalla carta del restauro, recuperando quanto possibile e di valore della costruzione originale, completando le ricostruzioni con strutture che si integrano con il carattere dei luoghi evitando soluzioni veicolari o false imitazioni. Dovrà inoltre essere garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili.

Art. 101 – Cambio di destinazione d'uso degli edifici**DIRETTIVE**

1. Nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione di serre e simili, secondo i limiti e osservando i criteri che saranno definiti dal RU, per:
 - a. nuove residenze,
 - b. attività integrative, così come definite al precedente art. 88
2. Il RU, sulla base della schedatura effettuata ed in relazione alle classi di valore attribuite ai manufatti del territorio extraurbano, dovrà definire il limite volumetrico e le superfici massime ammissibili per i cambi di destinazione d'uso di edifici non più utilizzati a fini agricoli, in relazione alle risorse da tutelare, ai valori del paesaggio e alla dotazione delle infrastrutture presenti.

PRESCRIZIONI

3. E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile ed in generale, nel caso di perdita di destinazione d'uso agricola di complessi edilizi, gli annessi rimarranno di pertinenza dell'edificio principale.
4. Negli interventi correlati al mutamento della destinazione d'uso di edifici ricadenti nel territorio extraurbano si dovrà inoltre osservare:
 - a. nel caso di cambiamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale civile, gli spazi e le volumetrie a servizio della nuova destinazione dovranno essere computate e mantenute nei loro caratteri originali, comprese le aree di pertinenza, soprattutto in presenza di strutture edilizie e vegetazione tradizionali e di pregio, piazzali aie e giardini o sistemazioni agricole tradizionali o di pregio;
 - b. gli interventi di sistemazione ambientale, nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2 della L.R. 1/2005, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti e devono altresì garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti; nei casi in cui fossero presenti specie vegetali con caratteri eterogenei o in contrasto con il contesto, si dovrà prevederne il taglio e la sostituzione;
 - c. negli edifici o complessi oggetto di cambio di destinazione d'uso dovranno riservare all'interno dei fabbricati esistenti le superfici accessorie e gli eventuali spazi di deposito per attrezzi e macchine agricole e non saranno consentiti ulteriori volumi o manufatti, anche temporanei, di cui all'art. 41, comma 5, della LR 1/2005.

Art. 102 – Impianti sportivi pertinenziali**DIRETTIVE**

1. Il PS, compatibilmente con le prescrizioni di cui all'allegato 1 delle presenti NTA, consente la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali, le cui tipologie e modalità costruttive delle saranno definite dal RU.

PRESCRIZIONI

2. Per tutti i tipi di impianti sportivi a carattere privato e di servizio delle attività connesse o integrative, non è consentita la costruzione di nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi laddove è possibile ricollocarli nelle volumetrie esistenti, sempre comunque nel rispetto della funzionalità degli impianti.
3. L'attività sportiva dovrà essere svolta nel massimo rispetto del carattere rurale dei luoghi che prevale sulle altre attività presenti considerate comunque integrative. Le attività si svolgeranno all'aperto o in strutture esistenti, prediligendo il recupero del patrimonio esistente dismesso. In caso non sia possibile adeguare le strutture esistenti il RU dovrà prevedere una specifica disciplina. Gli impianti sportivi e le strutture di supporto saranno collocate nelle pertinenze dei fabbricati, senza prevedere recinzioni che separino fisicamente l'attività sportiva da quella agricola, escluse le attività soggette ad essere recintate come da regolamenti specifici e sovra comunali.

Titolo IV. Il dimensionamento del Piano Strutturale

Art. 103 - Articolazione del dimensionamento

1. Il dimensionamento del Piano Strutturale, definisce le dimensioni massime ammissibili degli interventi, per l'intero territorio comunale e per ciascuna UTOE, ed è articolato secondo le seguenti funzioni:
 - a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
 - b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita e alla grande distribuzione;
 - e) turistico – ricettiva;
 - f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
2. Il dimensionamento del PS, di cui al comma 1 è espresso:
 - a. in metri quadri (mq) di superficie utile lorda (Sul), per le funzioni a) residenziale, b) industriale e artigianale, c) commerciale relativa alle medie superfici di vendita, f) direzionale, mentre è espresso in posti numero di posti letto per la funzione e) turistico-ricettiva;
 - b. in metri cubi (mc) di volume fuori terra la capacità residenziale per gli interventi in atto del P.R.G. vigente.
 - c. in mq/abitante le dotazioni di standard ai sensi del D.M. 1444 del 1968.
3. La Sul di cui al precedente comma è intesa come la somma delle superfici di tutti i piani, abitabili al lordo delle murature. Per il dimensionamento si è utilizzato il parametro di mq 40 di Sul come equivalente ad un abitante.

Art. 104 - Criteri per il dimensionamento

1. I criteri generali per la definizione delle dimensioni massime sostenibili del PS sono riportati nella Relazione illustrativa, che costituisce parte integrante del piano.
2. Concorrono al dimensionamento del PS:
 - a. i nuovi insediamenti con nuovo impegno di suolo e gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - b. la quota residua del PRG vigente confermata dallo stesso PS;
 - c. i cambi di destinazione d'uso, gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti edilizi che prevedono la formazione di nuovi ulteriori alloggi, o posti letto e nuovi servizi privati.
3. Non concorrono al dimensionamento del PS:
 - a. gli interventi, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie e

gli ampliamenti edilizi che non comportino la formazione di nuovi ulteriori alloggi, o posti letto e servizi privati;

b. gli interventi residenziali previsti dal vigente PRG ed attualmente in corso di realizzazione;

c. i posti letto offerti dalle attività agrituristiche.

Art. 105 - Dimensioni massime ammissibili

1. Il PS stabilisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, anche in riferimento agli standard del D.M. 1444/68.
2. Per la funzione residenziale, si stabilisce la Sul complessiva di mq. 36.500.
3. Per le funzioni artigianali e industriali si stabilisce la Sul complessiva di mq. 69.900.
4. Per la funzione direzionale si stabilisce la Sul complessiva di mq 5500.
5. Per la funzione commerciale riferita alle medie superfici di vendita si stabilisce la Sul complessiva di mq 4500.
6. Per le funzioni turistico ricettive si stabilisce un numero di posti letto complessivi per tutto il territorio comunale e che è pari a un totale di 1.200 posti letto.
7. Le dimensioni massime ammissibili dal presente Piano Strutturale rappresentano il limite ritenuto sostenibile sulla base del quadro conoscitivo assunto e le strategie di sviluppo dichiarate ed hanno validità per un tempo indeterminato legato alla durata dello stesso PS.

Art. 106 - Dotazione minima di standard urbanistici

1. Sono considerate aree per la dotazione degli standard urbanistici quelle con destinazione d'uso indicata nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 41 sexies, della Legge 17 agosto 1942, n.1150, come modificata dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. La dotazione attuale complessiva degli standard urbanistici ammonta a **147.131,06** mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a **28,07** mq/ab (calcolato su una popolazione attuale pari a **5241**), superiore al livello minimo previsto dal D.M. 1444/68 che è pari a 18,00 mq/ab. In particolare:
 - a. aree per l'istruzione esistenti: **8527,82** mq, pari a **1,63** mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
 - b. aree per attrezzature di interesse comune esistenti: **33.755,79** mq. pari a **6,40** mq/ab., superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab.
 - c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: **81583,95** mq, pari a **15,57** mq/ab., superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab.
 - d. aree per parcheggi esistenti: **23263,5** mq, pari a **4,43** mq/ab., superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.

3. Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane una dotazione di standard urbanistici pari a **30** mq/abitante, verificata considerando l'insieme del territorio comunale, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale, oggi superiore a 28 mq/ab. Le maggiori superfici richieste al RU saranno prioritariamente da prevedere per le dotazioni riconosciute come critiche in ciascuna UTOE, così come definite al successivi art. 109,110,111.
4. Le dotazioni di minime di aree per gli standard urbanistici richieste dal RU negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono così determinati dal PS:
 - a. residenza 25 mq/40mq di Sul corrispondente ad un abitante;
 - b. industriale e artigianale 10 mq/100 mq dell'intera superficie territoriale;
 - c. servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e attività terziarie 80mq/100mq Sul .

Art. 107 - Criteri qualitativi per gli standard urbanistici

1. Gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica ed il cambio della destinazione d'uso, comunque comportanti un aumento del carico urbanistico, dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici.
2. Le aree computabili a parcheggio pubblico, devono ottemperare al requisito di realizzare almeno un posto auto ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano il requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico;
3. Le aree da destinare a verde pubblico devono essere effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree segregate o a forte pendenza, superiore al 15%;
4. La realizzazione delle aree a verde pubblico dovranno conservare gli alberi e le specie arbustive di pregio eventualmente presenti, e concorrere a mantenere o a stabilire collegamenti con altre aree verdi, anche naturali, presenti o previste.
5. Gli spazi a parcheggio pubblico e privato, i piazzali e gli spazi pubblici di nuova costituzione, i percorsi destinati a viabilità pedonale e ciclabile, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque e la crescita di tappeti erbosi.

Art. 108 - Le UTOE

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite con riferimento a riconoscibili parti del territorio comunale aventi organiche relazioni territoriali e funzionali e dotate di una loro relativa autonomia, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione dei servizi necessari alla qualità

della vita e dello sviluppo urbano.

2. Le UTOE di Montalcino sono individuate in base ai consolidati usi del territorio da parte degli abitanti, alla dislocazione dei nuclei e delle case sparse ed in considerazione delle relazioni tra questi ed i centri urbani, ai collegamenti interni, alle caratteristiche dei tracciati viari e dei caratteri fisici del comune. Le UTOE individuate sono:

UTOE N.1 – Montalcino e Castelnuovo dell'Abate

UTOE N2 – Torrenieri

UTOE N3 – Sant'Angelo Scalo, Sant'Angelo in Colle

3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono identificate per il raggiungimento di un equilibrio fra il numero delle persone stabilmente insediate e la dotazione di servizi e attrezzature di cui necessitano e che devono ritrovare nella parte di territorio che il PS identifica.
4. Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E., oltre alle dimensioni massime ammissibili, di cui ai precedenti articoli, le condizioni poste per la trasformabilità, in relazione alle criticità del territorio.
5. I dati dimensionali di riferimento espressi nelle U.T.O.E. potranno essere modificati trasferendoli in una misura massima pari al 10% della quota parte espressa nell'UTOE dove vengono aggiunte.
6. Il primo Regolamento Urbanistico non potrà impiegare l'intera soglia dimensionale stabilita dal PS e i successivi RU dovranno essere valutati in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla valutazione integrata, nonché alle opere da essa previste e programmate da realizzare.

Art. 109 - L' UTOE di Montalcino e Castelnuovo dell'Abate

1. Dati quantitativi generali di riferimento per l'UTOE

Superficie territoriale dell'UTOE

136,53 Km^q. - 13653,00 ha

Abitanti insediati

Centri urbani	Abitanti insediati	Percentuali
Montalcino capoluogo	2075	
Castelnuovo dell'Abate	240	
TOTALE NEI CENTRI	2315	75,43 %
Abitato del territorio extraurbano	754	24,57%
TOTALE	3069	100%

2. Previsioni di PS

Previsioni di PS	
Nuove superfici residenziali	SUL in mq 16.500
Nuove superfici produttive	SUL in mq 8400
Nuove superfici direzionali	SUL in mq 2000
Nuove medie superfici di vendita	SUL in mq 2000
Nuove attività turistico ricettive	Posti letto 600

3. Dati di riferimento e previsioni per le aree a standards

Aree a Standard esistenti articolate come dal D.M. 1444 del 1968			
Montalcino			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
3586,28	16203,95 (culto)	24017,43 (Attr. Sport)	20125,14
	4022,90 (sanitarie)	20550,45 (Verde)	
	2136,92 (uff.p.)		
Castelnuovo dell'abate			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
	3594,87(culto)		
	216,48 (uff.p.)	1868,12 (Attr. Sport)	3138,36
	276,38 (sanitarie)	654,60 (Verde)	
TOTALE			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
3586,28	20856,63	47090,60	23263,50
<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>
1,17	6,80	15,35	7,58

Le previsioni di PS articolate sulle categorie riportate al precedente comma secondo i parametri evidenziano che:

- le aree per l'istruzione: hanno una superficie di 3586,28 mq. pari a 1,17 mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
- le aree per attrezzature di interesse comune esistenti:hanno una superficie di 20856,63 mq. pari a 6,80 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab., ma per la maggior parte (94,92%) rappresentate dai luoghi di culto.
- le aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: occupano una superficie pari a 47090,60 mq. pari a 15,35 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab..

d. le aree per parcheggi esistenti: 23.263,50 mq. pari a 7,58 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.

Art. 110 - L' UTOE di Torrenieri

1. Dati quantitativi generali di riferimento per l'UTOE

Superficie territoriale dell'UTOE

25,71 Km². – 2571,00 ha

Gli abitanti insediati		
Centri urbani	Abitanti insediati	Percentuali
Torrenieri	1414	
TOTALE NEI CENTRI	1414	92,05%
Abitato del terr. Extraurb.	122	7,95%
TOTALE	1536	100%

2. Previsioni di PS

Previsioni di PS	
Nuove superfici residenziali	SUL in mq 12.000
Nuove superfici produttive	SUL in mq 60.000
Nuove superfici direzionali	SUL in mq 3000
Nuove medie superfici di vendita	SUL in mq 1500
Nuove attività turistico ricettive	Posti letto 200

3. Dati di riferimento e previsioni per le aree a standard

Aree a Standard esistenti articolate come dal D.M. 1444 del 1968			
Torrenieri			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.
4941,54	6387,84 (culto)	12598,42 (Attr. Sport)	2538,93
	1475,83 (sanitarie)	7256,16 (Verde)	
	2136,92 (uff.p.)		
TOTALE			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
mq	mq	mq	mq
4941,54	10000,59	19854,58	2538,93
mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
3,21	6,51	12,93	1,65

Le previsioni di PS articolate sulle categorie riportate al precedente comma secondo i parametri evidenziano che:

- a. le aree per l'istruzione: hanno una superficie di 4941,54 mq. pari a 3,21 mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
- b. le aree per attrezzature di interesse comune esistenti: hanno una superficie di 10.000,59 mq. pari a 6,51 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab., ma per la maggior parte (68,87%) rappresentate dai luoghi di culto.
- c. le aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: occupano una superficie pari a 19854,58 mq. pari a 12,93 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab. Scarso l'apporto delle aree a verde che rappresentano solo il 36 % circa del totale.
- d. le aree per parcheggi esistenti: 2538,93 mq. pari a 1,65 mq/ab. inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.

Art. 111 - L' UTOE di Sant'Angelo in colle e scalo

1. Dati quantitativi generali di riferimento per l'UTOE

Superficie territoriale dell'UTOE

81,41 Km². - 8141,00 ha

Gli abitanti insediati

Centri urbani	Abitanti insediati	Percentuali
Sant'Angelo in Colle	189	
Sant'Angelo Scalo	167	
TOTALE NEI CENTRI	356	55,97 %
Abitato del territorio extraurbano	280	44,03 %
TOTALE	636	100

2. Previsioni di PS

Previsioni di PS	
	SUL in mq.
Nuove superfici residenziali	SUL in mq 8.000
Nuove superfici produttive	SUL in mq 1500
Nuove superfici direzionali	SUL in mq 500
Nuove medie superfici di vendita	SUL in mq 1000
Nuove attività turistico ricettive	SUL in mq 600
Nuove attività turistico ricettive	Posti letto 400

3. Dati di riferimento e previsioni per le aree a standard

Aree a Standard ATTUALI sulla base di quanto disposto dal D.M. 1444 del 1968			
Sant'Angelo in Colle			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>
	1695,52 (culto)	(Attr. Sport)	1168,96
	(sanitarie)	1270,83 (Verde)	
	240,89 (uff.p.)		
Sant'Angelo in Scalo			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq/ab.</i>
	962,16 (culto)	7831,57 (Attr. Sport)	4559,20
	(sanitarie)	5536,31 (Verde)	
	(centri c.)		
TOTALE			
Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
	2898,57	14638,71	5728,16
<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>
	4,87	24,60	9,62

Le previsioni di PS articolate sulle categorie riportate al precedente comma secondo i parametri evidenziano che:

- le aree per l'istruzione: hanno una superficie nulla, inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
- le aree per attrezzature di interesse comune esistenti: hanno una superficie di 2898.57 mq. pari a 4,87mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab., ma per la maggior parte (91,68%) rappresentate dai luoghi di culto.
- le aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: occupano una superficie pari a 19854,58 mq. pari a 12,93 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab.
- le aree per parcheggi esistenti: 2538,93 mq. pari a 1,65 mq/ab. inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.

Titolo V - Attuazione

Art. 112 - Disposizioni generali per gli atti di governo del territorio

1. La gestione urbanistica del territorio comunale di Montalcino è effettuata mediante il Regolamento Urbanistico (RU), eventuali Piani Complessi d'Intervento (PCI), i Piani Attuativi (PA) e gli altri atti (programmi e piani) previsti dalla legislazione vigente, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni per l'uso delle risorse ed alle prescrizioni contenute nella disciplina del PS.
2. Concorrono alla corretta attuazione del PS: i piani di settore comunale a gli atti comunali che possono esservi collegati, nonché il programma delle opere pubbliche, che dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente disciplina.
3. Gli strumenti operativi di gestione e di competenza comunale, il Regolamento Urbanistico, i Piani Complessi d'Intervento (PCI), i piani di settore, i progetti pubblici e privati, possono apportare lievi modifiche ai perimetri individuati dei sistemi e delle UTOE – senza che questo comporti variante al piano strutturale – a seguito del passaggio ad una scala minore o sulla base di un comprovato stato di fatto degli elementi fisici del territorio, sempre a condizione che non vengano modificati il dimensionamento ed i criteri d'uso delle risorse.
4. I criteri d'uso e la disciplina della tutela delle risorse sono contenuti nello Statuto del territorio e nel sistema delle strategie, di cui alla parte III delle Norme del PS ed i programmi aziendali (PMAA) devono verificare che le trasformazioni previste siano sostenibili sotto il profilo paesaggistico, della difesa del suolo e degli ecosistemi e sono per questo sottoposti alla valutazione di compatibilità delle azioni di trasformazione.
5. I piani attuativi comunque definiti (piani di Lottizzazione, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani per gli insediamenti produttivi, Piani di recupero del patrimonio edilizio, Programmi complessi di riqualificazione insediativi), quando costituiscono varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, sono soggetti alla valutazione integrata, così come stabilito all'art. 12, comma 1 della LR 1/2005.

Art. 113 – Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni

1. Le attività svolte per la valutazioni integrata hanno determinato indirizzi e prescrizioni recepite negli articoli delle presenti norme riferite alla gestione ed alla tutela delle specifiche risorse. Per i piani attuativi (PA) e per gli altri strumenti operativi vengono di seguito specificate ulteriori condizioni alla trasformabilità.
2. I piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni

d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

3. Per i piani attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.
4. I piani attuativi che prevedano la realizzazione di nuova edificazione dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri metereologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).
5. Le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate:
 - dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici;
 - all'uso delle fonti rinnovabili di energia;
 - dal ricorso all'edilizia sostenibile e alle tecniche di bioedilizia,
 - dalla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia,
 - dalla definizione di spazi condominiali ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU. Il Regolamento urbanistico definirà gli obblighi a questo merito.
6. Per le previsioni di nuovi insediamenti, o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito:
 - all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico,
 - allo smaltimento delle acque reflue,
 - al sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e dell'adduzione del gas.

Titolo VI -Norme transitorie

Art.114 – Salvaguardie

1. Ai sensi dell'art. 61 della LR n.1/2005, dalla data di adozione del PS, fino all'approvazione del RU e comunque per una durata non superiore a tre anni, sono stabilite le norme di salvaguardia da osservare per la gestione delle attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale, che in questo periodo restano disciplinate dal vigente Piano Regolatore Generale.
2. Ai sensi dell'art. 61 della LR n.1/2005, il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e sugli altri atti abilitativi, anche autocertificati, per i quali non sia decorso il termine di efficacia dalla presentazione, quando riconosce che siano in contrasto con le discipline del Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel PIT e nel PTCP, ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della LR n.1 del 03/01/2005.
3. Restano esclusi dalle salvaguardie:
 - a. gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del DL n.29 del 03/02/1993, nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;
 - b. gli interventi per i quali sia già intervenuto il rilascio di concessione edilizia e quelli soggetti a denuncia di inizio attività per i quali sia già decorso il termine di venti giorni dalla data di presentazione;
 - c. gli interventi riferiti alle varianti in corso d'opera di concessioni edilizie o denuncia di inizio attività rientranti nei casi di cui al punto precedente;
 - d. I Piani Attuativi per i quali non sia ancora stata stipulata la convenzione o avviata la procedura di esproprio delle aree alla data di pubblicazione dell'adozione del PIT, 24 aprile 2007, e a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale che ne accerti la coerenza agli obiettivi ed alle prescrizioni del PS, nonché alle direttive e prescrizioni del PIT adottato con DCR n. 32 del 16 giugno 2009. Le eventuali varianti agli strumenti attuativi già approvati sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale;
 - f. i Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale già regolarmente presentati, che nel caso assumano valore di piano attuativo dovranno comunque osservare quanto specificato al precedente punto d.;
 - g. le previsioni soggette a Piano Attuativo dal vigente PRG che a seguito della valutazione integrata, predisposta nel procedimento di formazione del Piano Strutturale (ai sensi dell'art. 36 comma 1, punto a) del PIT), siano state accertate come coerenti agli obiettivi ed alle prescrizioni del PS, nonché alle direttive e prescrizioni del PIT adottato con DCR n. 32 del 16 giugno 2009.
4. Per tutti i beni e le aree ricadenti nell'ambito delle Invarianti Strutturali, non potranno attuarsi interventi o trasformazioni, previsti e ammessi dal vigente strumento urbanistico, che contrastino

con le disposizioni previste dallo Statuto del Territorio.

5. Per le componenti del sistema insediativo storico definite dal PS, nelle more dell'approvazione del RU, al di fuori dei PAPMAA, potranno essere effettuati i tipi d'intervento di cui all'art. 54, comma 5 delle NTA del vigente PRG contenente la definizione degli interventi come di seguito specificato:
 - a. per gli edifici e contesti di notevole pregio storico e architettonico, gli interventi, dovranno dimostrare la loro compatibilità, con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto e possono essere realizzati esclusivamente con i criteri propri del restauro;
 - b. per gli edifici e contesti di pregio storico ed architettonico gli interventi non potranno eccedere il risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso esclusivamente per le attività integrative di cui all'art. 89, comma 1 delle presenti discipline.
 - c. per gli edifici e contesti tradizionali, con edifici di pregio storico e architettonico gli interventi non potranno eccedere la ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 54 comma 5, punto 1 delle NTA del vigente PRG, con cambio di destinazione d'uso esclusivamente per le attività integrative di cui all'art. 89, comma 1 delle presenti discipline.
 - d. per gli edifici e contesti tradizionali gli interventi non potranno eccedere la ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 54 comma 5, punto 2 delle NTA del vigente PRG, con cambio di destinazione d'uso esclusivamente per le attività integrative di cui all'art. 89, comma 1 delle presenti discipline.
 - e. per gli edifici e contesti tradizionali con annessi o edifici di recente costruzione gli interventi potranno arrivare fino alla ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 54, comma 5, punto 3 delle NTA del vigente PRG, con inoltre eventuale demolizione e fedele ricostruzione così come definita dall'art. 79. comma 2. lettera d, punto 1. Il cambio di destinazione d'uso sarà esclusivamente permesso per le attività integrative di cui all'art. 89, comma 1 delle presenti norme.
6. Sono altresì sempre possibili, per tutte le categorie di edifici ricadenti nell'ambito delle Invarianti Strutturali, sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e del valore dell'edificio:
 - a) il cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile, previa deruralizzazione;
 - b) l'accorpamento del piano terreno all'unità immobiliare di civile abitazione esistente, come ampliamento e senza aumento delle unità immobiliari;
 - c) le trasformazioni in ambito e per finalità rurali e attività connesse, ammissibili tramite piano aziendale (PMAA).
7. Per gli edifici non rientranti tra le categorie delle invarianti di cui al precedente c. 5, punti "a,b" e "c", a destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti gli ampliamenti una tantum previsti dalla LR 1/2005.

Per gli edifici di recente costruzione, che non rientrano nelle precedenti categorie, e per quelli presenti nelle categorie di cui ai punti d, ed e del precedente comma 5, che mantengono la

destinazione d'uso agricola, si potranno effettuare gli interventi previsti all'art. 43 della LR 1/2005 e s.m.i.

8. Nelle more dell'approvazione del RU, per consentire la realizzazione degli alberghi diffusi di campagna di cui all'art.89, che potranno prevedere posti letto sia esistenti che di nuova costituzione, il Comune di Montalcino attiverà una procedura competitiva, che sarà disciplinata da apposito bando, riferibile ad un primo dimensionamento in quota parte di quanto stabilito come complessivo dal presente PS non superiore a 400 posti letto.
9. Il P.S. detta i criteri per la verifica di compatibilità delle azioni di trasformazione contenute nei piani aziendali nelle discipline contenute nello Statuto del territorio e nel sistema delle strategie, di cui alla parte III delle presenti Norme e definisce i casi in cui gli stessi, in relazione a quelle, assumono valore di piano attuativo, pertanto con la sua **approvazione e la definitiva entrata in vigore**:
 - a. si sospendono e si rendono inefficaci gli indici fondiari di fabbricabilità – If – contenuti discipline nel PRG vigente, riferite alle sottozone agricole E1, E2, E3, E6, E7, E8, E9, E10, essendo quelli in contrasto con i principi e i criteri disciplinari degli strumenti di governo del territorio e con gli obiettivi assunti dal PS, di cui prevalgono le tutele;
 - b. si sospende e si rende inefficace la norma del PRG vigente che, nel caso di nuove costruzioni rurali fa assumere al piano aziendale il valore di Piano Attuativo, anche in questo caso prevalendo la nuova norma del PS.
10. Sono ammesse le varianti al PRG vigente, purché non in contrasto con le previsioni e coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale e purché contengano la disciplina che lo stesso PS demanda al Regolamento Urbanistico. In particolare, per l'area produttiva D6, posta in riva sinistra del fiume Asso a Torrenieri, dove è presente lo stabilimento delle ex ceramiche Pozzi, da riqualificare, è prescritta una variante urbanistica che consenta la realizzazione di nuovi volumi artigianali/industriali per un massimo di 100.000 mc e di nuovi volumi turistico-ricettivi per un massimo di 20.000 mc.