

## AREE COPIANIFICATE

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

#### Descrizione

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

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

UTOE 1 – Montalcino

#### Trasformazione e attuazione

Area da copianificazione AC – Piano attuativo (PA)

#### Destinazioni d'uso ammesse

Produttiva-Artigianale (b1 e b2)

#### Dimensionamento

Area di intervento (ST): 14.700 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 2.200 mq di cui

AC1.01

Lotto 1: 900 mq

AC1.02

Lotto 2 (ovest): 500 mq

Lotto 3 (est): 800 mq

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

#### Vincoli e tutele

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

Aree Naturali di interesse locale ANPIL

Vincolo idrogeologico

#### Convenzionamento

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

#### Disposizioni specifiche

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

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

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

- Si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, visto il contesto privo di urbanizzazioni, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, mantenendo i principali coni e bersagli visivi;
- Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico;
- I nuovi volumi devono omogeneizzarsi al contesto rurale per forma, dimensione e articolazione. I nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna e dalla SP 14; si dovranno adottare forme compatte e la disposizione dei volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata preferibilmente in seconda schiera; è fatto obbligo di coperture fotovoltaiche o, in alternativa, di tetti verdi;
- Particolare cura dev'essere posta nella progettazione degli spazi aperti, utili anche a qualificare il nuovo insediamento e la relazione tra le diverse parti costruite dello stesso. Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandola anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;
- Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno della Val d'Orcia;
- Non dovranno essere interessati dalla trasformazione gli ambiti boscati salvo la realizzazione della viabilità tra i due comparti;
- Dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per lo stesso fabbisogno idrico dell'area produttiva;
- Particolare attenzione dovrà esser posta alle condizioni igienico sanitarie previste a norma di legge per la raccolta e la macellazione della selvaggina nel lotto 2, ad ovest del comparto AC1.02.



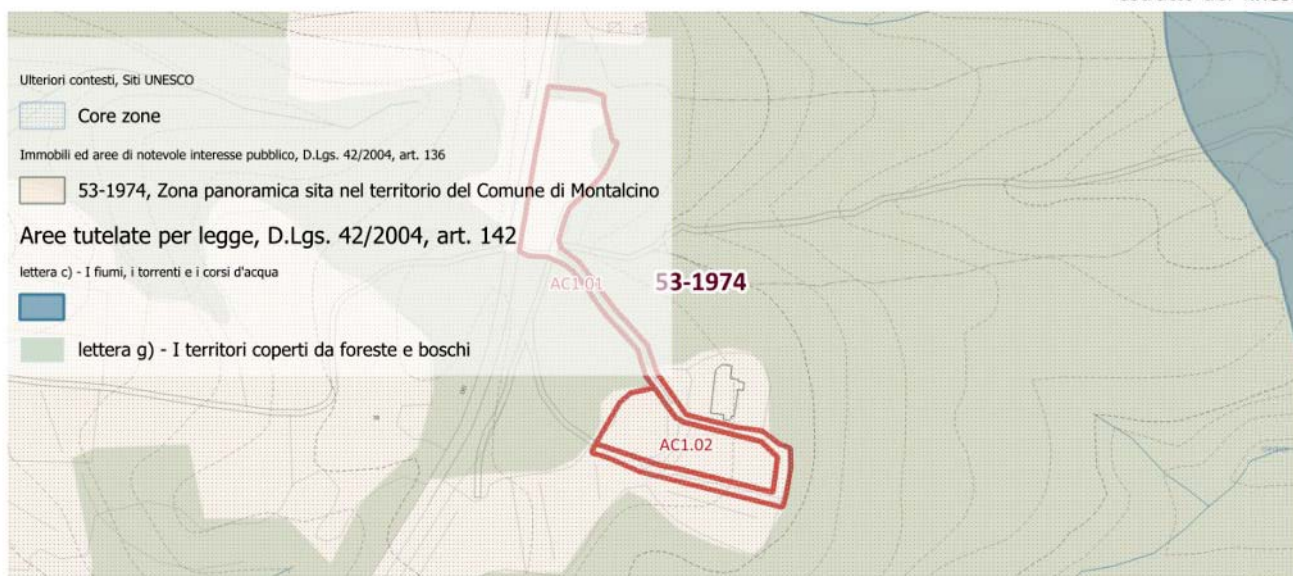




ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici