

Studio Tecnico Associato **MAGGI**

Dott.Ing. MARCO MAGGI Dott.Ing. GIACOMO MAGGI

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 53045 Montepulciano (SI)
Tel/Fax 0578/756030 - email: studioassociatomaggi@gmail.com

RICHIEDENTI	AZ. AGR. BONARI FABIO AZ. AGR. PESCAIA DI BONARI SABRINA		
PROGETTO	Piano di Recupero di ex-fienili per fabbricato agrituristico		
COMUNE DI	Montepulciano	Via di Pescaia 6	
TITOLO DISEGNO	Relazione Illustrativa		
 Tavola 11	 Scala 1:2000	 Data Marzo 2021	 Il progettista
 Tavole complessive 21		 Disegno n° 1644	Archivio A
		 Pratica n° 3380	 Il proprietario
		 File relazione illustrativa	

Studio Tecnico Associato

M A G G I

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com

**PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO
AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO PER
RECUPERO DI DUE EX FIENILI PER ALLOGGI
AGRITURISRICI**

**PRATICA SOTTOPOSTA A FINANZIAMENTO PSR GIA'
AUTORIZZATO**

RICHIEDENTE: SABRINA BONARI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*

**Oggetto: Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano attuativo per il recupero di due ex fienili per alloggi agrituristici.
Piano di Recupero (art. 119 L.R. n. 65/2014; art.16 Reg. Urbanistico).
Relazione illustrativa.**

Indice:

- 1. Stato attuale dell'area**
 - 1.1 caratteristiche ambientali
 - 1.2 ambito di intervento
 - 1.3 descrizione degli immobile esistenti
 - 1.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti

- 2. Obiettivi generali dell'intervento**
 - 2.2 descrizione degli interventi edilizi e dei criteri di progettazione
 - 2.3 interventi infrastrutturali
 - 2.4 interventi di miglioramento ambientale

1. Stato attuale dell'area

L'area interessata dal presente Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale con valore di Piano Attuativo è inserita in un contesto insediativo rurale di formazione abbastanza recente, almeno nella conformazione immobiliare attuale, al piede ovest del Capoluogo poliziano. Il complesso rurale è infatti classificato C4 ai sensi del P.O. vigente , cioè *“edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale”*.

1.1 caratteristiche ambientali

L'area oggetto di intervento si trova lungo via di Pescaia, ad ovest del capoluogo, ad una altimetria di circa 445 m slsm ed all'interno dell'area di pertinenza del tempio di San Biagio per quanto da questo distante circa 500 metri in linea d'aria ed a quota inferiore.

Il contesto urbanistico ed ambientale è quello degli insediamenti rurali sparsi lungo le viabilità poderali che si diramano dalla circonvallazione principale lungo il versante poliziano, costellato da coltivazioni di olivi e viti e da vegetazione lungo gli assi viari o limiti orografici dei campi.

Le tipologie edilizie presenti sono quelle del contesto rurale e delle attività ad esso connesse, comprese quelle agrituristiche, ad ogni modo normalmente con al massimo due piani fuori terra.

L'area in oggetto presenta profili altimetrici solo moderatamente pendenti ed è posta ad una quota inferiore di quella della viabilità principale di via di Pescaia.

L'area oggetto di intervento ha una “aia” e una viabilità di distribuzione interna già consolidata per le finalità aziendali.

1.2 ambito di intervento

L'ambito di intervento è quello del territorio extraurbano rurale ed in particolare di parte del complesso agricolo esistente, nella consistenza di due ex fienili ormai in disuso per mutati orientamenti aziendali e conformati ormai a relitto rurale.

Come detto il complesso rurale è classificato C4 ai sensi del P.O. vigente , cioè *“edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale”*.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e ricade all'interno di pertinenze di BSA ma non risulta sottoposta al vincolo idrogeologico od altre tipologie di vincolo.



Estratto di Piano strutturale vigente

1.3 descrizione degli immobili esistenti

Il complesso rurale è attualmente costituito da n.6 immobili, di relativamente recente costruzione o trasformazione:

1- fabbricato principale: ad uso abitativo, ampliato e ristrutturato più volte negli ultimi 30 anni, ispirandosi al podere rurale classico, ma con elementi tipologici e formali in contrasto con la stessa idea – non oggetto di intervento.

2- annesso ad uso agrituristico: immobile ad un solo piano ristrutturato negli anni 2000, con due alloggi agrituristici, manufatto al quale si ispira tipologicamente il nuovo immobile in progetto – non oggetto di intervento.

3- **n.2 ex- fienili: oggetto di intervento di recupero:** I fienili in oggetto sono stati regolarmente realizzati negli anni '80 quando l'attività aziendale era incentrata sull'allevamento e quindi l'auto produzione del fieno aiutava a contenere i costi. Ormai da molti anni l'azienda ha abbandonato detto orientamento non più redditizio verso una produzione viti-vinicola ed olivicola; ciò ha condotto a due conseguenze: la perdita di utilità di alcuni annessi e di conseguenza il loro abbandono e degrado.

E' questo il caso dei due fienili che sono diventati ormai non solo un **relitto rurale** ma anche un pericolo alla incolumità delle persone visto le pannellature in eternit che li coprono e che andranno bonificate.

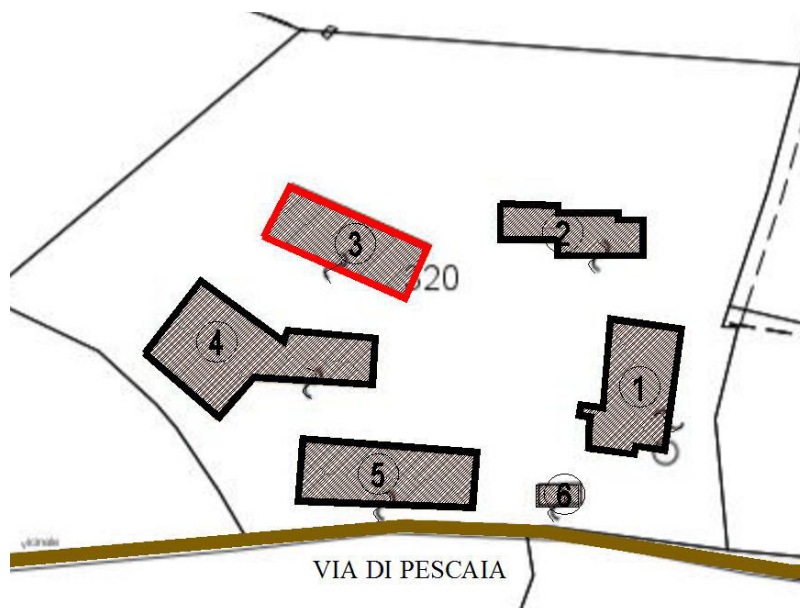
I due fienili sono entrambi rettangolari e posti in aderenza, con medesimo lato corto, ma materiali costruttivi diversi: acciaio per uno e cemento armato prefabbricato per l'altro. Sono inoltre parzialmente tamponati con pannelli di c.a. prefabbricati non tinteggiati.

Insieme coprono una S.E. di circa 247 mq e, con altezza al colmo di oltre 5 metri, sviluppano un volume di quasi 1150 mc.

I fienili sono collegati al complesso immobiliare tramite brevissimo tratto di stradella imbrecciata che scende dall'aia antistante il fabbricato principale.

4- ex stalla e rimessa attrezzi: annesso realizzato negli anni 80 che verrà mantenuto ad uso rimessa attrezzi e magazzino – verrà bonificato l'eternit presente a copertura della rimessa attrezzi.

5- rimessa attrezzi: annesso realizzato intorno agli anni 70/80 che verrà mantenuto nell'uso attuale – non oggetto di intervento.



Estratto mappa catastale con indicazione immobile oggetto di recupero



Vista dei fienili esistenti

1.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti

Il comparto di intervento è già dotato delle seguenti dotazioni infrastrutturali lungo via di Pescaia:

- corrente elettrica
- acquedotto pubblico

Trovandosi in zona rurale, non è presente la condotta metano né quella fognaria.

Attualmente il complesso è alimentato da bombolone GPL per il riscaldamento e lo smaltimento refluo avviene fuori fognatura previo idoneo trattamento.

Non si ravvede la necessità di allaccio metano né alla fognatura pubblica anche per le opere in progetto.

Si sottolinea che, anche data l'assimilabilità dell'intervento edificatorio ad uno residenziale, gli impianti a rete esistenti sono certamente sufficienti a sopportare i nuovi allacci.

Come meglio esplicitato nell'allegata tavola dedicata alle infrastrutture a rete e superficiali.

2. Obiettivi generali dell'intervento

Il presente PMAA con valore di Piano attuativo si pone l'obiettivo **di recuperare e riqualificare un relitto rurale** costituito da due ex fienili praticamente in disuso di notevole volume, tramite la loro **bonifica e sostituzione edilizia** in favore di un **immobile agrituristico nella medesima posizione, con altezze in media sensibilmente inferiori e molto minore volume dell'attuale**, nonché **coerente con il contesto rurale di riferimento**.

2.1 Criteri di progettazione

In breve i criteri di progettazione dell'intervento di recupero dei due ex- fienili sono i seguenti:

- **Bonificare ed eliminare relitto rurale:** rimozione eternit e demolizione manufatti in mediocre stato di conservazione sostituendoli con un immobile nuovo e di qualità costruttiva elevata;
- **Impedire dispersione insediativa, limitare movimenti di terreno ed opere infrastrutturali:** mantenendo il nuovo manufatto nella stessa posizione, sfruttando per quel che possibile la viabilità esistente e realizzando la nuova stradella interna prevista lungo percorsi campestri già esistenti che minimizzano quindi i movimenti di terreno;
- **Recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio,** riducendone l'impatto visivo ed integrandolo con il contesto rurale, ricostruendo a pari superficie (salvo applicazione bonus edilizia ecostenibile) e molto minore volume.
- **Ricerca una alta qualità costruttiva:** attraverso l'utilizzo di tecnologie e materiali **dell'edilizia ecostenibile**.
- **Aiutare lo sviluppo aziendale,** tramite la differenziazione delle attività e quindi dei ricavi.

2.2 Descrizione degli interventi edificatori

Il progetto di intervento prevede la completa riqualificazione dei due manufatti inutilizzati tramite la loro **demolizione e ricostruzione nella medesima collocazione in un nuovo immobile agrituristico a parità di superficie edificabile (salvo applicazione di bonus superficiale di edilizia sostenibile), altezze in media sensibilmente inferiori e con molto minore volume.**

L'immobile avrà impostazione plano-altimetrica sostanzialmente pari all'attuale, per cui i movimenti di terreno saranno estremamente limitati.

Il nuovo edificio si configura come una **aggregazione lineare sfalsata di piccoli corpi rettangolari con tetto a capanna**, tipici della tradizione rurale e già presenti in altri manufatti del complesso, con simmetria centrale e **differenti quote di imposta altimetrica delle coperture**. Ciò consente **una piacevole articolazione planivolumetrica, ampliata ed ingraziosita** con l'utilizzo di **porticati e pergole** sul prospetto frontale a configurare spazi a stare e alternanza di pieni e vuoti nel tessuto dei prospetti. I corpi edilizi saranno **ad un solo piano**, con la sola esclusione di eventuale sottotetto nel corpo centrale, di altezza molto limitata, a fini esclusivi di locale tecnico.

La **riqualificazione edilizia** coinvolgerà anche gli **aspetti costruttivi di materiali e finiture**: il nuovo manufatto verrà realizzato con tecnologia di **edilizia ecosostenibile**, con struttura portante in **legno**, coibentazione in **materiali naturali, tetto ventilato e recupero delle acque piovane**, oltre all'istallazione di impianti di riscaldamento moderni e **pannelli fotovoltaici** sulla copertura esposta verso sud e praticamente invisibili. Le finiture esterne saranno

di tipo tradizionale: copertura in tegole nuovi e coppi vecchi, pareti intonacate con colori ocra e cornici chiare (se nella disponibilità economica aziendale in futuro verranno rivestite in pietra e mattoni a faccia vista), infissi in legno e vetro termico, marciapiedi in laterizio.

La realizzazione di un edificio secondo i criteri ecosostenibili verrà premiata, come previsto dalla normativa regionale e comunale, con la possibilità di una piccola estensione della superficie, già computata nel progetto ivi proposto, nei limiti del 10% della superficie originaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, il nuovo manufatto avrà il merito di **eliminare** un elemento di **criticità** presente sul territorio con un edificio **di notevole minore volume ed impatto visivo** ed una **rinnovata qualità costruttiva** nel rispetto dell'ambiente.



Vista rendering del nuovo immobile in sostituzione dei fienili

2.3 Descrizione degli interventi infrastrutturali

A livello infrastrutturale verrà riutilizzata più possibile la viabilità e la situazione distributiva esistente, però, al fine di separare l'accessibilità degli ospiti dell'agriturismo dalle dinamiche aziendali, si prevede la realizzazione di un breve tratto di stradella imbrecciata, del tutto interna alla proprietà, e corrispondente all'incirca ad un passaggio campestre già esistente, così da ridurre in pratica a zero i movimenti di terreno. Tale stradella sarà accessibile in prossimità di una diramazione di via di Pescaia antistante all'esistente agriturismo e, passando in adiacenza della scarpata sotto i fabbricati, si riconnetterà alla strada podereale che passa sotto agli attuali fienili e proseguirà fino ad uno spazio nascosto dietro al nuovo immobile agriturismo dove sarà posta la sosta dei veicoli degli ospiti stessi, invisibile alla vista.



*Inquadramento di progetto: la stradella a valle degli immobili agrituristici verrebbe
Realizzata In luogo di un esistente passaggio campestre, creando una circolazione separata*

2.4 interventi di miglioramento ambientale

Si ritiene che la **bonifica ed eliminazione di un relitto rurale** di dimensioni notevoli con copertura in eternit, sia di per sé un intervento di miglioramento ambientale. Oltre a ciò, tutte le considerazioni ed accorgimenti presi all'atto della progettazione edilizia del nuovo manufatto ed indicate nelle precedenti relazioni, fanno ben capire la cura e l'attenzione posta verso un vera riqualificazione sia dell'impatto visivo che in generale ambientale nella situazione di progetto.

Oltre a ciò verrà anche bonificata dall'eternit la copertura della rimessa attrezzi di cui al fabbricato n.4.

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)