

OGGETTO: Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.119 della L.R. 65/2014

PROPONENTE: Sig.ra Fragnito Elisa titolare dell'impresa individuale Az. Agr. San Carlo

D.06S - Norme Tecniche di Attuazione (Integrazione post-adozione)

Art. 1) Criteri generali

Art. 2) Obiettivi del Piano di Recupero del patrimonio edilizio

Art.3) Elementi costitutivi del Piano di Recupero del patrimonio edilizio

Art. 4) Attuazione del Piano di Recupero. - Unità Minime di Intervento

Art. 5) Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi

Art. 6) Norme tecnico edilizie

Art. 7) Materiali

Art. 8) Sistemazioni Esterne

Art. 9) Viabilità

Art. 1) Criteri generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite e relative al Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente proposto dalla sig.ra Fragnito Elisa quale imprenditrice agricola professionale e titolare dell'impresa individuale denominata Az. Agr. San Carlo P.I. 01115020529 con sede a Montepulciano, in Via di Poggio Golo 8, fraz. Cervignano.

La vigente normativa urbanistica del Piano Operativo ha regolamentato le trasformazioni edilizie degli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola nel territorio rurale del Comune di Montepulciano e nello specifico l'art. 81, c.1 lett. a) prevede, per gli edifici privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, la demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, previo l'approvazione di Piano di Recupero (di seguito denominato PdR).

Il PdR ai sensi degli artt. 119 e 109 della L.R. 65/2014 assumono valore di piano attuativo e pertanto sono assoggettati all'iter amministrativo ed ai contenuti previsti per tali tipologie di strumenti di pianificazione.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano e disciplinano pertanto l'attività edilizia all'interno dell'area del piano di recupero avente per oggetto il territorio di proprietà della sig.ra Fragnito Elisa, Imprenditrice Agricola Professionale titolare dell'Az. Agr. San Carlo, comprendente gli immobili e le aree delimitati *in rosso* negli elaborati grafici allegati al presente piano.

Tutti gli interventi sul suolo e sugli edifici compresi nel perimetro del Piano, sono subordinati alle

prescrizioni delle seguenti norme, che definiscono, per le aree comprese in esso, oggetti e tipologie di intervento consentite.

Art. 2) Obiettivi del Piano di Recupero

Il PdR, individuate quindi all'interno dell'intera area le suddette Unità Minime di Intervento (U.M.I.), stabilisce gli interventi che si intendono eseguire all'interno di ciascuna di esse; tali interventi potranno essere attuati anche con fasi, tempistiche e procedure distinte ed autonome, interventi edilizi diretti, previa opportuna istanza, nel rispetto ed in adempimento delle norme vigenti.

L'obiettivo principale del presente PdR è quello di migliorare l'utilizzo del patrimonio esistente e contestualmente migliorare la qualità di lavoro e di vita dell'imprenditrice agricola e del proprio nucleo familiare, mediante la demolizione dell'annesso agricolo identificato con la lettera "D" e successiva ricostruzione del medesimo, compreso il trasferimento del 20% del volume legittimo esistente di ciascun annesso aziendale, per fini agrituristici.

Tale intervento, assimilabile ad intervento di Sostituzione Edilizia, risulta conforme all'art. 27 delle N.T.A. del P.O., in quanto riguarda un annesso agricolo classificato in classe c5 di cui alla schedatura del patrimonio edilizio esistente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 30.11.2020, di cui si allega copia.

Il Volume Edificato aziendale legittimo esistente è, come di seguito, costituito da:

- Fabbricato "B" (stalla)..... V.E.= 236,00mc;
- Fabbricato "C" (fienile).....V.E. = 588,06mc;
- Fabbricato "D" (annesso)..... V.E. = 49,40mc;

e per una migliore comprensione si rimanda alle schede fabbricati allegata alla presente.

Il volume aziendale massimo consentito da trasferire (20%VE) risulta essere:

- Fabbricato "B" (stalla)..... V.E.= 236.00 X20% = 47,20mc
- Fabbricato "C" (fienile).....V.E. = 588,06mcX20%=117,80mc

Totale = 165,00mc

L'intervento proposto prevede dunque la demolizione totale del fabbricato "B" (stalla VE 236.00mc), fatiscente e comunque non più idoneo e coerente con le finalità aziendali, ed il trasferimento di volumetria pari a mc165.00 (20% della volumetria dei singoli edifici aziendali esistenti legittimi) da realizzarsi contestualmente alla ricostruzione del fabbricato "D" che risulterà di V.E. pari a (49,40mc+165,00mc) = 214,40mc (fare riferimento alle tavole grafiche allegata 10 e

10A rispettivamente “*progetto di massima*” e “*verifica conformità urbanistica dell'intervento edilizio proposto*”).

Perseguendo l'obiettivo principale di migliorare l'utilizzo e la fruizione del patrimonio esistente e contestualmente migliorare la qualità di vita della titolare, l'intervento proposto prevede altresì la costruzione nell'area di pertinenza del medesimo annesso “D” ad uso agrituristico, una piscina a diretto servizio dell'attività ricettiva.

La vasca sarà collocata tra i due filari di olivo, in area a seminativo, favorendo così la mitigazione dell'opera stessa con le esistenti essenze vegetazionali.

Art.3) Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Il PdR nel rispetto di quanto previsto dall'art. 109 della L.R. 65/2014, si compone dei seguenti Elaborati:

TAVOLE DI PROGETTO

- Tav.01 Planimetria aziendale - Nucleo “1” Cervognano e Nucleo “2” Acquaviva
- Tav.02 Ordinamento colturale stato attuale e modificato - Nucleo “1” Cervognano e Nucleo “2” Acquaviva
- Tav.03 Viabilità, corsi d'acqua, filari alberati - Nucleo “1” Cervognano e Nucleo “2” Acquaviva
- Tav.04 Consistenza aziendale attuale – Fabbricato “A”
- Tav.05 Consistenza aziendale attuale – Fabbricati “B” e “C”
- Tav.06 Consistenza aziendale attuale – Fabbricato “D”
- Tav.07 Quadro Conoscitivo Generale
- Tav.08 Quadro Conoscitivo Nucleo 1 – Cervognano
- Tav.08a Quadro Conoscitivo Nucleo 2– Acquaviva
- Tav.09 Documentazione Fotografica
- Tav.10 Progetto di Massima
- Tav.10a Verifica conformità urbanistica intervento edilizio proposto
- Tav.11 Esame del Contesto stato attuale e stato modificato - Nucleo “1” Cervognano e Nucleo “2” Acquaviva
- Tav.12 Esame del Contesto stato sovrapposto e Localizzazione Interventi - Nucleo “1” Cervognano e Nucleo “2” Acquaviva
- Tav. 13 Individuazione U.M.I.
- Tav.10S Progetto di Massima (Tavola sostitutiva della Tav.10)

- Tav.10A-S Verifica conformità urbanistica intervento edilizio proposto (Tavola sostitutiva della Tav.10A)
- Tav.11S Esame del Contesto stato attuale e stato modificato Nucleo "2" Acquaviva (Tavola sostitutiva della Tav.11)
- Tav.12S Esame del Contesto stato sovrapposto e Localizzazione Interventi Nucleo "2" Acquaviva (Tavola sostitutiva della Tav.12)
- Tav.13 Individuazione UMI
- Tav.14 Sezioni dell'area di intervento
- Tav.15 urbanizzazioni
- Tav.16 Verifica Tessitura agraria a maglia fitta (PO); Verifica fascia di rispetto previsione variante SP326 (PS)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

- D.01 Richiesta approvazione Piano di Recupero
- D.02 Relazione Tecnica Generale
- D.03 Documentazione catastale
- D.04 Valutazione Integrata degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio
- D.05 Relazione Fattibilità Geologica
- D.06 Norme Tecniche di Attuazione
- D.07 Verifica rispetto ai contenuti del PIT con valore di Piano paesaggistico
- D.08 Verifica esclusione assoggettabilità a VAS
- D.09 Bozza di Convenzione
- D.06S Norme Tecniche di Attuazione (integrazione post-adozione) Documentazione sostitutiva della D.06
- D.09S Bozza di Convenzione (integrazione post-adozione) Documentazione sostitutiva della D.09

Art. 4) Attuazione del P.d.R. - Unità Minime di Intervento – Destinazione d'uso

Il Presente PdR. dopo la sua definitiva approvazione, si attuerà attraverso la presentazione di domande di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altra procedura in vigore al momento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii ed ai sensi della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. a seconda del contenuto e degli scopi della richiesta a costruire.

Gli interventi sugli immobili di proprietà, ricompresi all'interno dell'area perimetrata, sono organizzati in

Unità Minime di Intervento (U.M.I.), il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico. L'Unità Minima di Intervento è quindi l'insieme dell'area ed uno o più edifici a questa direttamente connessi. Particolare attenzione è rivolta alla "cantierabilità", nel rispetto delle norme di sicurezza. La grandezza delle UMI sotto l'aspetto tecnico-economico tiene conto anche della disponibilità della proprietaria all'esecuzione dei lavori con lo scopo di ottimizzare:

- la progettazione;
- l'organizzazione del lavoro;
- l'unicità dell'appalto e della direzione lavori;
- le economie di scala;
- la fattibilità degli interventi;
- la riduzione dei tempi di realizzazione.

Per ogni unità minima di intervento si prevede la destinazione d'uso agricola e si prescrive la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un unico titolo autorizzativo.

Il territorio aziendale in questione è stato suddiviso ai fini del presente Piano in due Unità Minime di Intervento:

UMI 1: Nucleo "1" Cervognano

UMI 2: Nucleo "2" - Acquaviva

L'intervento di costruzione dell'annesso agricolo ad uso agriturismo (previsto dalla **UMI2**) riveste un duplice interesse per l'azienda in questione, in quanto, oltre a migliorare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con il successivo avvio dell'attività ricettiva, si assisterà ad un incremento del reddito aziendale utile a migliorare le condizioni di vita della titolare.

Inoltre, con l'intervento di demolizione dell'annesso "B", fatiscente ed in cattivo stato conservativo, si assisterà ad un miglioramento dell'area di pertinenza del nucleo "1" sede aziendale nonché residenziale della titolare e del proprio nucleo familiare (previsto dalla **UMI1**).

Art. 5) Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi

All'interno del Territorio delimitato dal perimetro del PdR, le presenti norme indicano per le aree U.M.I. 1 e U.M.I. 2 soggette a trasformazione in via permanente del suolo, modalità e tipologie di intervento.

La categoria di intervento consentita è la Nuova Edificazione, essendo equiparata ad essa anche la Sostituzione Edilizia, per la U.M.I. 2

In particolare, per la U.M.I. "2", l'edificazione sarà subordinata alla demolizione dell'annesso "B"

(stalla) esistente con smaltimento della copertura in eternit insistente nella U.M.I. "1" *"previo verbale di verifica dell'UTC"*.

Per ciascuna U.M.I. sarà presentata – dopo l'approvazione del presente Piano - specifica richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli articoli 134 e seguenti della L.R. 65/2014.

Art. 6) Norme tecnico edilizie

Interventi di trasformazione sul territorio

Gli interventi di trasformazione del suolo devono tenere conto delle caratteristiche rurali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui si vanno ad inserire.

Sono consentiti interventi di sistemazioni esterne necessari a garantire il corretto uso della rete scolante e gli alberi storici, ove presenti, saranno mantenuti e integrati all'interno delle medesime opere di riassetamento.

Il fabbricato di nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto della normativa tutta vigente in materia di edilizia ed urbanistica compreso quanto necessario in adempimento all'art.141 comma 13 L.R. 65/2014 (misure preventive e protettive in copertura).

Tipologie edilizie

Nello specifico, l'annesso "D" ad uso agriturismo, ubicato in territorio rurale, essendo demandato ad assolvere compiti di specifico supporto all'attività agricola come l'accoglienza turistico ricettiva in ambito rurale, potrà essere realizzato con tipologie e materiali di finitura tradizionali e tipici delle nostre aree agricole, con tetto a due falde (capanna) o tipologie a queste assimilabili.

Art. 7) Materiali

I materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio oggetto del presente piano saranno quelli tradizionali del territorio rurale, come indicato anche nelle N.T.A. del P.O vigente.

Il manufatto sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi alveolati termici, intonacati con intonaco a base di calce e tinteggiati in colore chiaro/neutro/terroso/sabbioso *"previo verbale di concordamento dell'UTC"* che meglio si armonizza con il territorio rurale circostante, tetto con orditura primaria e secondaria in legno, soprastante pianellato, getto in cls alleggerito, pannello isolante, guaina impermeabilizzante e manto in laterizio di tipo coppo tegola a finire. Canali di gronda e discendenti in rame.

In generale nella progettazione dovranno essere rispettate al massimo quelle che sono le peculiarità dei luoghi, del contesto di riferimento funzionale, tramite la scelta di soluzioni che privilegiano il rapporto con il territorio agricolo e con le preesistenze.

Eventuali muri fuori terra delle sistemazioni esterne saranno rivesti/tinteggiati coerentemente con i muri del piano fuori terra del manufatto.

Art. 8) Sistemazioni Esterne

Per le sistemazioni esterne si provvederà al riordino della vegetazione (ove presente) ed all'impianto di essenze autoctone ad incremento della vegetazione non colturale esistente, anche con l'eventuale scopo di mitigare e contestualizzare l'inserimento dei nuovi manufatti (annesso ad uso agrituristico e piscina pertinenziale)

Il marciapiede circostante l'agriturismo e le sarà pavimentato con pavimento in cotto di recupero, così come eventuali piazzole, ed i percorsi di accesso ad esso saranno finiti a ghiaio.

Art. 8bis) Disciplina dei locali interrati

Per la realizzazione del locale interrato l'accesso avverrà direttamente dall'interno dell'agriturismo.

Porzione del locale interrato sarà destinata a ripostiglio dell'agriturismo il cui volume deriverà dalla demolizione dell'annesso aziendale e trasferimento del 20% e altra porzione sarà destinata a locale tecnico delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature tecnologiche a servizio dell'agriturismo.

La realizzazione dei locali interrati non comporterà la realizzazione di rampe di accesso.

Art. 8 ter) Disciplina piscina pertinenziale

La realizzazione della piscina completamente interrata non graverà sull'acquedotto pubblico aumentandone il carico bensì l'approvvigionamento avverrà autonomamente mediante autobotte.

La piscina sarà localizza nelle immediate vicinanze dell'agriturismo a una distanza non superiore a mt. 50,00 in posizione marginale all'area di tessitura agraria a maglia fitta e che per un corretto inserimento del manufatto nel contesto rurale è prevista la messa a dimora di ulteriori piante di olivo a compensazione. L'ingombro massimo della vasca previsto sarà mq 32.50 e la forma dell'invaso previsto sarà rettangolare e sarà collocata in modo tale da mantenere il migliore rapporto con il terreno e in nessun punto il bordo della piscina si discosterà di oltre 50cm dalla quota originale del terreno.

Il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto rurale e sarà previsto nelle tonalità neutre, colori della sabbia o nelle tonalità del verde escludendo l'azzurro e materiali riflettenti e comunque previa verifica da parte dell'UTC.

Il vano tecnico previsto collocato adiacente la vasca sarà totalmente interrato accessibile da botola e la copertura sarà pavimentata con pavimento in cotto o legno.

L'area circostante la piscina, in conformità alla normativa vigente per le piscine a servizio delle attività agrituristiche, sarà opportunamente recintata con rete a maglia a sciolta e messa a dimora di piante arbustive tipiche locali (biancospino, ligustro, viburno ecc.) a mascheramento della rete.

Art. 8 quater) *Disciplina impianto fotovoltaico*

Al fine del contenimento energetico degli edifici sarà installato in copertura un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaico destinata al solo autoconsumo.

I pannelli previsti saranno complanari alla copertura ed arretrati dal filo di gronda di minimo cm 20 e posti a quota inferiore rispetto la line di colmo.

In conformità alla normativa vigente sarà installato sulla copertura idoneo sistema di ancoraggio per la sicurezza dell'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota.

Art. 8 quinquies) *Disciplina manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia (pergolato)*

Ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia il pergolato previsto sarà costituito da montanti verticali e da elementi di connessione tra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento realizzati con materiale leggero, quali legno o metallo di sezione modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali manufatti non possono essere dotati di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere un ingombro planimetrico a terra superiore a mq 16,00 ed altezza superiore a mt 2,20.

Art. 9) *Viabilità*

La collocazione del nuovo manufatto ad uso agrituristico nella stessa legittima posizione dell'annesso "D" non determinerà la necessità di creare nuova viabilità stradale pubblica e/o interna aziendale e non implicherà significativi movimenti di terreno.

Art. 9bis) *Volumi aziendali demoliti oltre il 20%*

I volumi aziendali demoliti oltre il 20% non potranno essere recuperati per nessun uso o destinazione

d'uso.

Art. 10) Normativa di riferimento

Per quanto non disciplinato e contemplato nelle presenti norme si rimanda a quanto previsto in materia, dalle norme e dai regolamenti vigenti a livello nazionale, regionale e comunale.

Montepulciano li, 20/10/2022



La Collaboratrice Incaricata

