

MASSIMO ZANELLI architetto

via A. Grandi, 1_interno galleria

53049 Torrita di Siena (SI)

info@massimozanelli.it

tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537

p.iva 00965020522

al **Comune di Montepulciano**

Area Urbanistica

Piazza Grande 1, 53045 - Montepulciano (SI)

all'attenzione del responsabile Area Urbanistica
spett.le arch. **Massimo Bertone**

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

ubicazione: **Via di Nottola 21, Montepulciano Stazione**

proponente: **Claudio Barbetti**

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Oggetto

La presente Relazione Tecnica Generale si riferisce all'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, previa redazione e approvazione di Piano di Recupero (ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, in conformità a quanto previsto dall'art. 81, comma 1, lettera a, punto 2 delle vigenti N.T.A. del P.O), di annesso rurale privo di interesse storico architettonico o documentale o tipologico per l'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico e contestuale realizzazione di piscina pertinenziale ai sensi dell'art. 71, comma 1, lettera m, della L.R. 65/2014.

Descrizione dell'Azienda Agricola, proprietà, individuazione toponomastica e catastale

Il signor Claudio Barbetti, nato a Milano il 09.12.1979 e residente a Milano (20147 - MI) via Privata Giuseppe Padulli n. 5/a, C.F. BRBCLD79T09F205G, è il legale rappresentante della società denominata "Podere Rovisci Società Agricola Semplice" con sede nel comune di Milano (MI), via Sofonisba Anguissola n. 50/a, C.F. n. 97866330158 e P.IVA n. 1118433964 ed è iscritto con la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.

L'azienda agricola in questione ha in uso terreni agricoli e fabbricati rurali ubicati totalmente nel Comune di Montepulciano (SI) e dislocati in un unico nucleo aziendale in Loc. Montepulciano Stazione, via di Nottola 21, di cui l'azienda ha acquisito uso con atto di affitto stipulato in data 12 febbraio 2020 (ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 03 maggio 1982) e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il giorno 13 febbraio 2020 al n. 002142 serie 3T e codice identificativo contratto n. TNR20T002142000ZH, e successiva modifica non

novativa del 10 maggio 2020 e registrata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena il giorno 08 giugno 2020, codice identificativo contratto n. TZ920T002612000UC.

L'azienda, come sopra scritto, si sviluppa totalmente nel Comune di Montepulciano (SI), per una superficie complessiva di Ha. 07,22.12 .

L'azienda medesima è direttamente condotta dal legale rappresentante, quale imprenditore agricolo professionale e legale rappresentate della società "Podere Rovisci Società Agricola Semplice", comproprietario del compendio agricolo così identificato:

- CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEPULCIANO

. Fabbricato rurale censito al Foglio n. 64 particella n. 8 sub. 5 c, categoria A/2, classe 3, proprietà del signor Santi Barbetti

. Fabbricato rurale censito al Foglio n. 64 particella n. 8 sub. 11, categoria area urbana; Foglio n. 63 particella n. 175 subalterno 2 e 7, categoria C/2, classe 4, proprietà del signor Guido Emiliano Augusto Barbetti e Claudio Barbetti per la quota di comproprietà indivisa pari a 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno e il signor Santi Barbetti per la quota di comproprietà indivisa pari a 3/6 (tre sestimi)

- CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEPULCIANO

. Appezamento di terreno agricolo censito al Foglio n. 64 particelle n. 981 e 982, proprietà dei signori Santi Barbetti e Maria Angela Zappa per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno

. Fondo rustico censito al Foglio n. 63 particelle n. 18, 157 e 158; Foglio n. 64 particelle n. 980, 983, 984, 985, 986 e 987, 1140 proprietà del signor Guido emiliano Augusto Barbetti e Claudio Barbetti per la quota di comproprietà indivisa pari a 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno e il signor Santi Barbetti per la quota di comproprietà indivisa pari a 3/6 (tre sestimi)

L'obiettivo economico principale dell'imprenditore è volto, oltre a migliorare ed ottimizzare l'utilizzo del patrimonio aziendale esistente, a implementare il reddito aziendale, necessario e congruo al proprio fabbisogno e sostentamento nonché a quello della propria famiglia, e al miglioramento delle condizioni lavorative e di vita, mediante l'avvio di attività agrituristica.

A tale fine, è intendimento del legale rappresentate provvedere alla demolizione e ricostruzione dell'annesso agricolo (evidenziato negli elaborati grafici), compresa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva da eseguire una sola volta fino ad un massimo del 10 per cento del volume edificato esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi del volume legittimo esistente in conformità a quanto previsto dall'art. 71, comma 1bis della L.R. 65/2014. Il volume edificato esistente è costituito dal fabbricato di cui sopra (stalletto) con un V.E. pari a 377,84 mc, per una migliore comprensione si rimanda alla tavola "Stato di fatto - fabbricato" allegata alla presente. L'ampliamento del 10% di cui sopra, pari a 37,78 mc, consente la realizzazione di un volume massimo pari a 415,62 mc.

A tale volume sarà da aggiungersi il volume necessario all'adeguata realizzazione di vano tecnico coma da dimensionamento del progettista incaricato.

Descrizione dell'area e del manufatto oggetto di intervento

L'annesso oggetto di intervento edilizio è ubicato nel territorio rurale del Comune di Montepulciano, frazione Montepulciano Stazione, Via di Nottola 21, catastalmente identificato al N.C.E.U del predetto Comune nel Foglio n. 63 particella n. 175 subalterno 2 e 7, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 148, superficie catastale mq. 222,00, rendita 275,17 euro.

Il terreno su cui insiste il bene è prevalentemente pianeggiante e si trova ad un'altezza sul livello del mare di circa mt. 277. Esso non ricade in aree ricomprese in vincoli idrogeologici e/o paesaggistici, in quanto area non soggetta a vincoli e/o tutele.

Il bene fa parte di un complesso rurale e fungeva da pertinenza all'edificio principale, la destinazione storica è di stalletto e rimessa, ma lo stato di conservazione precaria dello stesso non ne consente attualmente l'utilizzo.

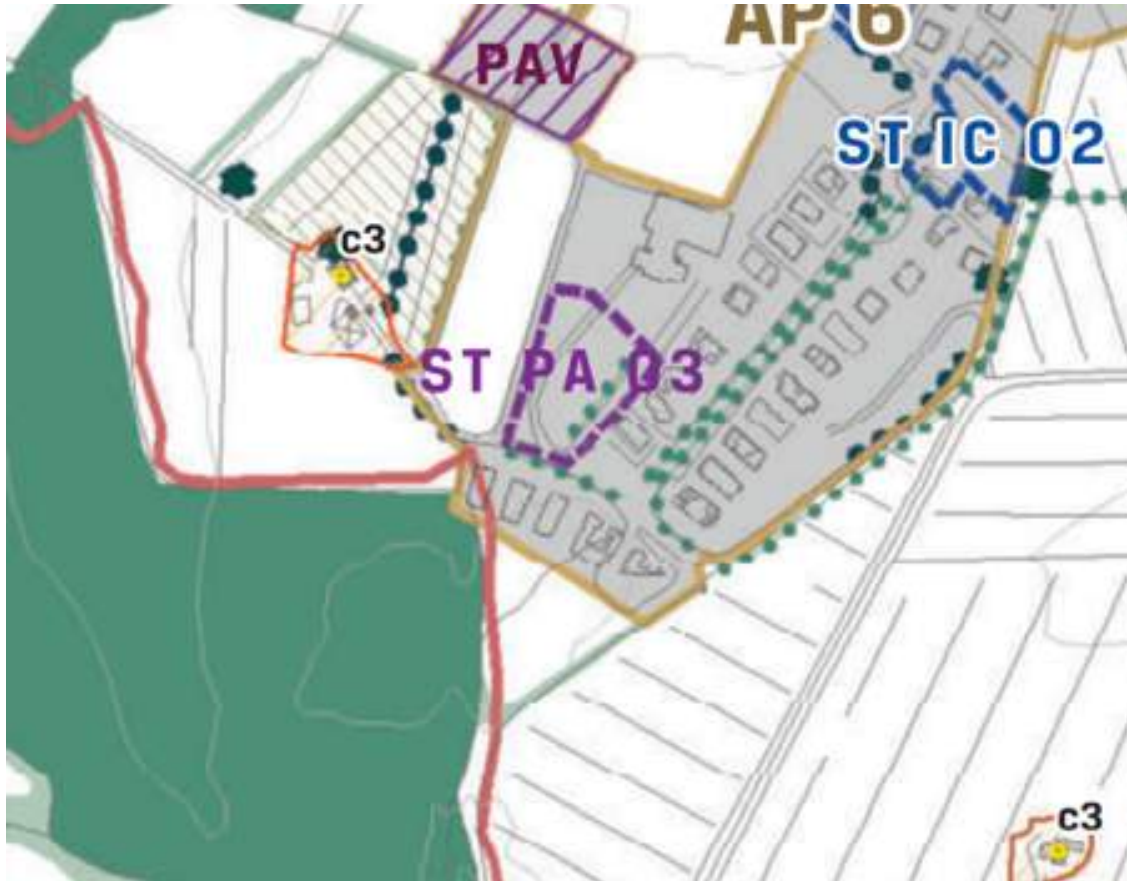


Figura 1. Estratto del Piano Operativo, Tav 01_Disciplinazione del territorio rurale

Il manufatto in esame risulta essere, a seguito di richiesta di nuova schedatura approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 28.04.2022 di cui si allega copia, in classe di valore "c4" per il corpo in mattoni e classe di valore "c5" per il corpo in blocchi di tufo. Per la prima sono consentiti interventi edilizi compresa la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planovolumetrico di cui all'art. 25 e precedenti delle N.T.A. del P.O. attualmente vigente, mentre per la seconda sono consentiti interventi edilizi compresa la sostituzione edilizia di cui all'art. 27.

L'edificio ha pianta di forma rettangolare, data dall'apposizione di due stecche - anch'esse di forma rettangolare - che corrispondono ai due corpi di cui sopra, in mattoni e blocchi di tufo, di cui il primo è costituito da due piani fuori terra, mentre il secondo da un unico piano fuori terra. La struttura verticale si differenzia fra i due corpi in mattoni faccia a vista e in blocchi di tufo. La copertura è a doppia falda sfalsata con cartella interposta che presenta due piccole aperture ottenute con tecnica del muraria con mattone a coltello alternato a gattaiolato. Il manto di copertura è con tegole del tipo marsigliese.

Il corpo in mattoni faccia a vista identifica l'originale stalletto, cui si addossa un volume porticato sorretto da colonne in mattoni e delimitato sui lati corti da laterizio gattaiolato, mentre il corpo in blocchi di tufo è un'evidente ampliamento successivo destinato a rimessa. L'immobile a oggi versa in stato di abbandono, fatto che ha determinato l'evidente degrado delle parti.

Descrizione del progetto

- Edificio ad uso agrituristico e punto vendita aziendale

Il progetto in esame prevede la sostituzione edilizia dell'annesso identificato negli elaborati grafici. L'annesso presenta i tipici caratteri degli edifici rurali destinati a ricovero animali (stalletti), o tipologie a questa assimilabili, ossia struttura in mattoni faccia a vista o intonaci in colori neutri/chiari e copertura a doppia falda sfalsata, con cartella interposta con piccole aperture ottenute con tecnica della muratura con mattone a coltello alternato a gattaiolato.

Si procederà in primo luogo alla demolizione integrale dell'annesso. I lavori proseguiranno con l'esecuzione degli scavi per la realizzazione delle fondazioni su cui si ergerà il nuovo manufatto collocato nella stessa posizione dell'attuale annesso, semplicemente ruotato di quindici gradi per garantire una migliore esposizione degli ambienti.

Il fabbricato da destinare ad attività agrituristica sarà costituito di un unico piano fuori terra di altezza media interna di circa mt 3,34 per la zona giorno e mt 2,77 per la zona notte, e sarà costituito da una zona destinata a sala comune per gli ospiti dell'agriturismo e punto vendita aziendale e da tre camere matrimoniali, di cui due con bagno, per un totale di n. 6 posti letto, più un bagno a servizio della terza camera e della sala comune.

La struttura di fondazione e in elevazione sarà in cemento armato con tamponatura in laterizio, coibentato, intonacato e, sui due fronti corti, tinteggiato con colore chiaro/neutro tipico dell'ambiente rurale in cui è inserito, mentre sui due fronti lunghi finito con paramento murario faccia a vista.

Il solaio di calpestio sarà in latero-cemento, mentre quello di copertura sarà costituito da orditura unica in legno e sovrastante assito/pannelli in legno, pannello isolante, impermeabilizzazione ed a finire manto di copertura in laterizio del tipo coppo e contro coppo.

Gli infissi saranno in legno e vetro.

Il fabbricato sarà dotato di impianto di climatizzazione progettato per esaltare i risparmi energetici e contenere i consumi di acqua.

L'impianto è stato progettato secondo il seguente principio: la produzione di acqua calda e refrigerata per la climatizzazione annuale sarà ottenuta tramite una pompa di calore raffreddata ad acqua di pozzo (già presente nei pressi). Il raffreddamento ad acqua consente un rendimento costantemente elevato. L'acqua in arrivo dal pozzo, prima di entrare nello scambiatore della pompa di calore, sarà convogliata in una vasca di decantazione che consentirà di depositare impurità, sabbia presenti nell'acqua del pozzo. Poiché l'acqua di pozzo ha una durezza elevata, si è previsto un impianto di trattamento per ridurre i carbonati presenti. L'acqua uscente dalla pompa di calore riempirà in parte una seconda vasca e sarà impiegata per la cassette di risciacquo dei servizi igienici e per i servizi di pulizia; la restante sarà reimpressa in falda o utilizzata per irrigazione in funzione della stagione.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta in apposito serbatoio corredato due scambiatori a serpentino, alimentati rispettivamente da pannelli solari, con eventuale integrazione tramite caldaia a condensazione.

-Piscina pertinenziale

All'interno dell'area di pertinenza dell'annesso agricolo ad uso agrituristico, in chiaro rapporto con l'immobile, sarà costruita una piscina a diretto servizio dell'attività ricettiva in conformità a quanto previsto dall'art. 87 delle vigenti N.T.A. del P.O., collocata ai limiti del territorio destinato alla coltivazione di olivo. Le preesistenze vegetative, gli spostamenti e le nuove piantumazioni di specie arboree tradizionali della zona favoriranno la mitigazione visiva dell'opera e garantiranno così le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno e i segni della tessitura agraria.

La piscina completamente interrata, avrà una pianta di forma rettangolare delle dimensioni indicative 10,00 x 4,00 m con adiacente vano tecnico interrato delle dimensioni strettamente necessarie a contenere i filtri e le apparecchiature, come da indicazioni riportate al comma 3 del sopracitato articolo delle N.T.A.

Il rivestimento della vasca, per una migliore integrazione con il contesto rurale in cui si inserirà, sarà di colore scuro congruo all'ambiente, come ammesso dal sopracitato articolo.

Non sarà prevista pavimentazione perimetrale ad eccezione del minimo indispensabile per la percorrenza attorno alla vasca e di una piccola area destinata a prendisole in testa alla medesima, il tutto realizzato in pietra locale/gres similare.

L'area di insediamento dell'impianto sarà delimitata, come previsto dalla normativa vigente, da una recinzione perimetrale in rete a maglia sciolta accompagnata da una siepe in essenze arbustive locali a mascheramento, che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.

Anch'essa risulterà accessibile anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Entrambi i manufatti, edificio e piscina, saranno dotati di impianto di scarico di acque reflue assimilabili alle domestiche, fuori la pubblica fognatura e saranno oggetto di specifica pratica di autorizzazione unica ambientale.

Il contributo previsto ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 non sarà dovuto in quanto l'intervento edilizio risulta a titolo gratuito trattandosi di intervento da eseguire in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, in conformità all'art. 188 della sopracitata legge regionale.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori saranno notificate le ditte incaricate dell'esecuzione delle opere sopra descritte e predisposto specifico piano di sicurezza e coordinamento, sarà depositato il progetto strutturale all'ufficio sezione sismica della Regione Toscana e sarà predisposta relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di risparmio energetico.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.

Le opere da realizzare e previste in progetto:

- . saranno eseguite nel rispetto degli strumenti urbanistici approvati e con il regolamento edilizio vigente;
- . saranno eseguite nel pieno rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie vigenti.

Riferimenti normativi e conclusioni

Le opere precedentemente descritte:

- . determineranno aumento di volume edificato/edificabile, trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione con addizione volumetrica ad opera di imprenditore agricolo professionale in zona agricola; ai sensi dell'art. 188, comma 1, lettera a della L.R. 65/2014 è intervento a titolo gratuito;
- . non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati e con il regolamento edilizio vigente;
- . riguarderanno opere strutturali soggette a deposito ai sensi dell'art. 169 della L.R. 65/2014 e si procederà a trasmettere attestazione di avvenuto deposito contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;
- . ricadranno nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, pertanto sarà inviata appropriata notifica preliminare ai competenti uffici previa dell'effettivo inizio lavori;
- . necessiteranno di nuova denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio e di nuova attestazione di agibilità, che saranno predisposte a conclusione dei lavori.

L'intervento previsto è perfettamente compatibile con gli standard urbanistici vigenti, in quanto le opere sono da eseguire in territorio rurale da imprenditore agricolo professionale e non necessita di preventiva acquisizione di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e/o vincolo paesaggistico in quanto area non soggetta a singoli e/o tutele.

Torrita di Siena, 08.06.2022

il progettista
arch. Massimo Zanelli

SCHEDA FABBRICATO

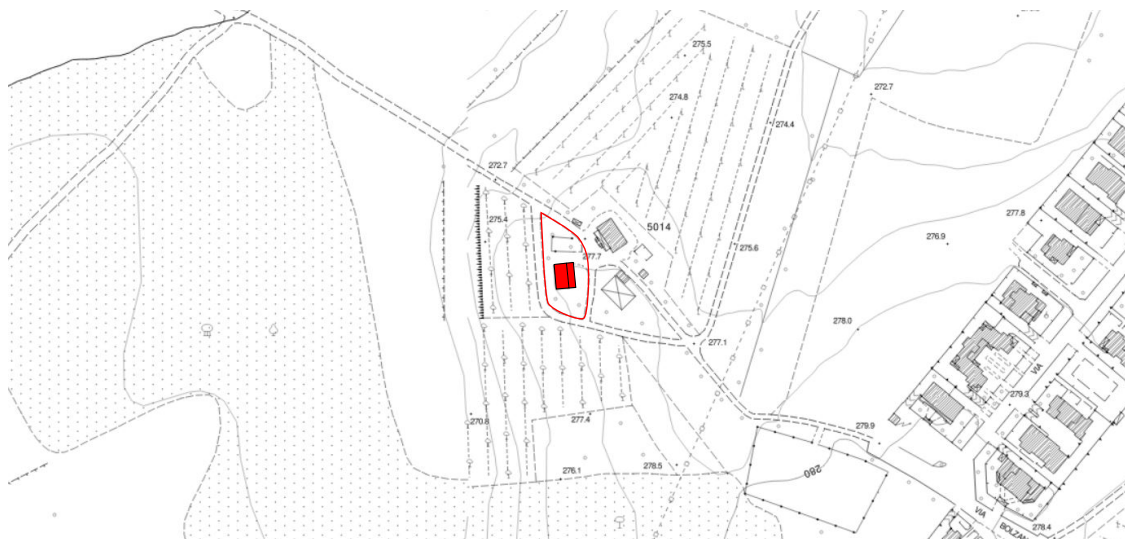


Figura 2. Estratto della Carta Tecnica Regionale

L'edificio oggetto del presente Piano di Recupero si trova nel territorio rurale del comune di Montepulciano, frazione di Montepulciano Stazione. Trattasi di fabbricato rurale facente parte del complesso poderale denominato Podere Sant'Anna, raggiungibile dalla viabilità pubblica Via di Nottola 21 dal nucleo urbano di Montepulciano Stazione, costruito anteriormente l'anno 1967.



Figura 3. Estratto della planimetria catastale

Il fabbricato è censito al Foglio n. 63 particella n. 175 subalterno 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 148. La resede si trova nel esimo foglio e particella al subalterno 7.

L'edificio ha pianta di forma rettangolare, data dall'apposizione di due stecche - anch'esse di forma rettangolare - che corrispondono ai due corpi di cui sopra, in mattoni e blocchi di tufo, di cui il primo è costituito da due piani fuori terra, mentre il secondo da un unico piano fuori terra.

L'annesso presenta i tipici caratteri degli edifici rurali destinati a ricovero animali (stalletti), o tipologie a questa assimilabili.

La struttura verticale si differenzia fra i due corpi in mattoni faccia a vista e in blocchi di tufo, anch'essi facciavista.

La copertura è a doppia falda sfalsata con cartella interposta che presenta due piccole aperture ottenute con tecnica del muraria con mattone a coltello alternato a gattaiolato. Il manto di copertura è con tegole del tipo marsigliese.

Il corpo in mattoni faccia a vista identifica l'originale stalletto, cui si addossa un volume porticato sorretto da colonne in mattoni e delimitato sui lati corti da laterizio gattaiolato, mentre il corpo in blocchi di tufo è un'evidente ampliamento successivo destinato a rimessa.

L'annesso rurale a oggi in uno scadente stato di conservazione generale, storicamente era utilizzato a fini di ricovero animali e rimessa e ricovero mezzi/strumenti agricoli.

Documentazione fotografica



Figura 4. Prospetto sud



Figura 5. Prospetto ovest



Figura 6. Prospetto nord



Figura 7. Prospetto est