

STUDIO TECNICO ASSOCIATO CANAPINI

Via Mario Mencattelli, n° 1 – Tel. 0578-758589

53045 - MONTEPULCIANO (Si)

Partita IVA 01089060527

Dott.Arch. ELISABETTA CANAPINI
Geom. RENATO CANAPINI

53045 Montepulciano, lì 22.04.2014

**PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE
PER DEMOLIZIONE DI ANNESSI NON PIU' UTILIZZATI
AI FINI AZIENDALI E RECUPERO VOLUMETRICO PER
REALIZZAZIONE DI NUOVA ATTIVITA' AGRITURISTICA
"PAOLUCCI ANNA"**

(Legge Regionale 14/04/1995 n° 64 art. 4, così come modificata dalla L.R. n° 25/97 del 04/04/1997)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Arch. Elisabetta Canapini)

La sottoscritta *Dott. Arch. ELISABETTA CANAPINI*, residente in Montepulciano – Via dell’Opio nel Corso, n° 3 – libera professionista, iscritta all’Albo Professionale dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n° 383, con Studio Tecnico posto in Montepulciano – Via Mencattelli, n° 1 – a seguito dell’incarico conferitole dall’azienda “*LA NOBILE s.r.l. società agricola*” per la redazione del Piano di Miglioramento Agricolo ed Ambientale con valore di Piano Attuativo per gli interventi indicati in epigrafe, dopo i necessari sopralluoghi, le dovute ricerche e misurazioni, ha redatto la seguente relazione illustrativa.-

Il presente Piano Attuativo è stato redatto per le opere di demolizione dei volumi non più utili ai fini aziendali e per il loro recupero, attraverso la realizzazione di un piccolo agriturismo.-

L’azienda, che ha una superficie di Ha. 5.43.45, è descritta al Nuovo Catasto Terreni e dei Fabbricati del Comune di Montepulciano, intestata in parte alla Sig.ra Paolucci ed in parte al figlio, Tosi Luciano, che attraverso il contratto di affitto allegato in copia, ha concesso alla madre la disponibilità di terreni e fabbricati.-

Tutte le opere riconducibili al presente Piano Attuativo, dovranno essere realizzate in applicazione alle norme tecniche di seguito elencate.-

Articolo 1 – Unità, superfici e volumetrie consentite

Trattandosi di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), di cui all’art. 42 della LR 1/2005 e successive modifiche, che per la collocazione nel sub-sistema di paesaggio di Montepulciano assume valore di Piano Attuativo, gli articoli di riferimento nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sono il n.° 16 e 19; nello specifico, tale strumento è da considerarsi esteso a tutta l’area di intervento nella cartografia e nelle schede allegate alle presenti norme.-

Gli elaborati del P.A. dovranno essere costituiti dalla seguente documentazione:

- a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- b. Relazione di fattibilità sotto l’aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell’accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell’area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 per gli ambiti urbani e 1:5000 per quelli extraurbani, aggiornata ed estesa all’ambito compreso entro un raggio di almeno 100 ml. dal perimetro dell’area interessata;
- d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all’area oggetto di P.A.;
- e. Analisi di inquadramento storico;
- f. Documentazione fotografica;
- g. Documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.), con l’individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
- h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
- i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata;
- j. Progetto planimetrico in scala adeguata;
- k. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;

- l. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;
- m. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;
- n. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;
- o. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.-
- p. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
- q. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - destinazione d'uso;
 - contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
 - sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.-

L'azienda agricola, attraverso lo strumento del PAPMAA, può richiedere e revisionare la sua intera attività economica, di trasformazione del proprio patrimonio e di adeguamento delle proprie strutture.-

Articolo 2 – Distanze dai confini e dalle strade.-

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati a distanza dai confini di proprietà e dalle strade, secondo le indicazioni di seguito riportate:

- | | | |
|--|-----|---------|
| ○ distanze minime dai confini di proprietà | ml. | 10,00.= |
| ○ distanze minime dalle strade | ml. | 10,00.= |

Articolo 3 – Numero dei piani ed altezze massime consentite.-

La nuova costruzione potrà avere al massimo n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostante la propria sagoma.- L'altezza massima consentita è di ml. 7,00, con altezza di interpiano in funzione della destinazione d'uso del manufatto.-

Articolo 4 – Forme architettoniche.-

L'intervento in oggetto è rivolto alla necessità di eliminare quei manufatti non più utilizzati ai fini aziendali e recuperare i volumi, attraverso la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica utilizzato come agriturismo.-

Nella fase progettuale dovranno essere ipotizzate forme e architetture di tipo tradizionale, adeguate al contesto di riferimento ed alla tipologia in essere.-

Particolare cautela dovrà essere posta in atto nella redazione di corpi che si armonizzino in maniera totale con il contesto, cercando di realizzare un'architettura che diviene oggetto di penetrazione tra il costruito esistente, caratteristico delle campagne locali e gli appezzamenti di terreno aziendali e circostanti, nel rispetto della morfologia dei luoghi e delle pendici collinari.-

Sarà necessario altresì porre attenzione al rispetto della viabilità poderale esistente, attraverso logiche progettuali ecocompatibili, volte ad una generale riqualificazione anche impiantistica e tecnologica, sia sul patrimonio esistente, sia su quello in previsione.-

Articolo 5 – Tipo delle coperture prescritte.-

Nell'area oggetto del presente Piano Attuativo, gli edifici esistenti, facenti parte del complesso patrimonio edilizio tipico delle campagne toscane, si dovranno mantenere le coperture del tipo a capanna o del tipo a padiglione, con carattere di semplicità e di tipo uniforme, senza bucaure, tagli od elementi aggettanti estranei al paesaggio agricolo circostante.- In particolare non sono consentite terrazze o lastrici solai di tipo a tasca nelle coperture stesse.-

Articolo 6 – Materiali e finiture esterne dei nuovi manufatti.-

Il piccolo agriturismo, attraverso una particolare attenzione alla materialità, alla forma e al paesaggio, si dovrà configurare come un intervento qualificante, inserito in maniera tale da recare il minimo disturbo al contesto; l'aspetto esterno dovrà essere impiantato alla massima semplicità, con corpi lineari ed altezze contenute, pur compatibilmente con le funzioni da assolvere.-

I muri di cemento esterni saranno rivestiti con pietra e mattoni a faccia vista; la scelta formale sarà pertanto quella della ricerca assoluta delle tecniche e delle forme dei materiali locali, in modo particolare per quanto riguarda il mattone e le pietre naturali.-

Per le aree a parcheggio, si dovranno ricercare soluzioni di pavimentazione permeabile, al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque piovane da parte del suolo; gli interventi di illuminazione esterna, dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.-

Articolo 7 – Sistemazioni esterne.-

Le sistemazioni esterne dovranno uniformarsi alle norme che seguono:

- le pavimentazioni dei marciapiedi e dei percorsi pedonali dovranno essere realizzati o con pietra naturale ad opera incerta od in cotto antigelivo invecchiato;
- le finiture dei piazzali di manovra, di parcheggio e dei percorsi meccanizzati dovranno essere con breccia fine di cava o di fiume, con assoluta esclusione di superfici asfaltate e comunque impermeabili;
- le restanti aree scoperte saranno finite con semina di prato da giardino;
- le alberature esistenti (uliveto e frutteto) dovranno essere mantenute previa una corretta conduzioni agricola delle stesse;
- la piantumazione del nuovo uliveto, prevista dal PMAA, dovrà avvenire nei termini di completamento dell'intervento e l'attestazione di agibilità della nuova struttura agrituristica sarà assoggettata alla preventiva attestazione da parte dell'UTC dell'avvenuta piantumazione dello stesso;
- l'ulteriore potenziamento delle alberature nella zona adiacente la nuova costruzione dovrà avvenire mediante messa a dimora di essenze arboree autoctone quali quercia, noce, olmo o olivo, mentre per le siepi e gli arbusti, si dovranno utilizzare essenze tipo il biancospino, la ginestra, la lavanda o simili.-

Articolo 8 –illuminazioni esterne.-

Le illuminazioni esterne dovranno essere integrate nell'ambiente e pertanto limitate a spot segna percorso o lampioncini di tipo nano da disporre lungo i vialetti di accesso e comunque con divieto assoluto di rivolgere il fascio luce verso gli edifici.- Sono vietati fari od altri elementi estranei all'ambiente circostante.-

Articolo 9 – Opere di urbanizzazione

L'area oggetto del presente Piano Attuativo necessita di limitate opere di urbanizzazione riferite esclusivamente allo smaltimento dei liquami, alla dotazione di serbatoi di stoccaggio di acque meteoriche.-

Tali servizi dovranno essere realizzati rispettando le seguenti norme generali:
tutte le fognature, tanto bianche quanto nere, unitamente agli apparecchi di smaltimento e/o depurazione, dovranno essere realizzate entro terra;
i serbatoi di stoccaggio dovranno essere interrati e le sovrastrutture prescritte dalle vigenti normative in materia (recinzioni, cartelli ecc.) dovranno essere opportunamente schermati da siepi naturali.-

Articolo 10 – Pratiche di Coltivazione dei suoli (Art 13 c.mma 27 N.T.A. del P.T.C.P.)

L'uso produttivo agricolo dei suoli deve contribuire al mantenimento dei valori paesistici, nel rispetto dei criteri definiti dall'articolo 13 delle N.T.A. del P.T.C.P. 2010 e dai seguenti comma:

- a - Gli interventi, dal riordino fondiario al reimpianto dei vigneti, devono garantire:
 - la manutenzione (intesa come cura dell'esistente) e il mantenimento (inteso come evoluzione dell'esistente o introduzione di nuovi elementi) dei caratteri strutturali del paesaggio agrario;
 - la tutela assoluta delle emergenze paesaggistiche definite dal P.T.C.P. 2010.
- b - Il ritmo delle colture deve mantenere:
 - le tracce del paesaggio storicamente consolidate;
 - rispettare la morfologia del terreno preservando le linee di impluvio, i solchi e i ruscelli trattenendovi intorno fasce di vegetazione autoctona, e utilizzare forme di delimitazione che aumentino la dotazione paesistico ambientale, quali filari, siepi, boschetto e macchie;
 - mantenimento dell'ondulazione dei terreni e dell'ordinato seguirsi di vuoti e di pieni.
- c - Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento dei fanghi proveniente da impianti depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa idrica e delle aree sensibili di classe 2, del paesaggio e delle sue emergenze, quali i siti UNESCO, i SIR e le ANPIL, dei tracciati storici quali la via Francigena, individuando regole, limiti, aree e distanze di protezione idonee a garantire la tutela dei valori specifici, paesaggistici, ambientali e culturali, di tali ambiti.-

Gli interventi complessivi del Piano Attuativo in oggetto dovranno essere comunque tesi al conseguimento di risultati che garantiscano la tutela dell'ambiente, senza incidere in maniera drastica sull'andamento naturale del terreno e con la riduzione al massimo dei movimenti di terra.-

IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Arch. Elisabetta Canapini)