

STUDIO TECNICO MAURIZIO GALLI ARCHITETTO

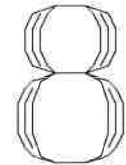
P.zza Oberdan n.3 01021 Acquapendente(VT) tel. 0763/732005 E-Mail mauriziogalli56@tiscali.it C.F. GLLMRZ56B16A040M P.I. 00824660567

Comune di
MontepulcianoLocalità
Podere Serraglio

PROGETTO

AMPLIAMENTO DI UN
MANUFATTO AGRICOLO E
REALIZZAZIONE DI UNA
TETTOIA PER RICOVERO
ATTREZZI

TAVOLA



OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà	Committente	Progettista	Scala	Data
Azienda Agricola Biologica Il Serraglio di Rossi Emanuela	Rossi Emanuela	Arch. Maurizio Galli	---	02/2018

— INTEGRAZIONI —

PIANO ATTUATIVO

—P.A.P.M.A.A.—

Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

- PIANO ATTUATIVO -

P.A.P.M.A.A.

*Ampliamento di un manufatto agricolo e realizzazione
di una tettoia per ricovero attrezzi*

Proprietà: **Azienda Agricola Biologica Il Serraglio di Rossi Emanuela**

Committente: **Rossi Emanuela**

Progettista: **Arch. Maurizio Galli**

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Acquapendente li, febbraio 2018

Arch. Maurizio Galli

Indice:

Titolo Primo Ambito di applicazione, articolazione territoriale ed elaborati del Piano Attuativo	2
Art.1 Ambito di applicazione	2
Art.2 Definizioni e rimandi.....	3
Art.3 Elaborati costitutivi del Piano attuativo	3
Titolo Secondo Parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso del Piano Attuativo.....	4
Art.4 Destinazioni d'uso ammesse nel Piano Attuativo	4
Art.5 Sistemazioni delle aree di pertinenza	4
Art.6 Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici	5
Art.7 Prestazioni ambientali degli interventi	5
Titolo Terzo Modalità di attuazione e termini di validità del Piano Attuativo	6
Art.8 Progettazione e attuazione degli interventi edilizi	6
Art.9 Modifiche al Piano Attuativo	6
Art.10 Validità del Piano Attuativo	7
Art.11 Computo superfici e volumi dello stato di fatto e di progetto	8

Titolo Primo Ambito di applicazione, articolazione territoriale ed elaborati del Piano Attuativo

Art.1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'ambito agricolo/agrituristico dell'Azienda Agricola Biologica denominata "Il Serraglio", collocata a sud rispetto al centro abitato del Comune di Montepulciano, lungo Via della Montagna.

L'area interessata dal presente piano attuativo si estende per una superficie territoriale di mq. 163.935,00 .

Il presente Piano Attuativo interessa il perimetro del comparto individuato in catasto dalle particelle n. 41, 43 a, 43 b, 43 c, 44, 47 aa, 47 bb, 105, 106 a, 106 b, 106 c, 106 d, 108, 127 a, 127 b, 127 c, 127 d, 45 aa, 45 ab, 46 a, 46 b, 46 c, 118, 126 a, 126 b, 126 c, 126 d, 128 a, 128 b, 129, 149, 150, 247, 273, 121, 122, 123, 272 del foglio n° 161 del Comune di Montepulciano.

Nell'azienda agricola è presente un complesso di fabbricati, contraddistinti nella tavola n. 3 con le lettere A,B,C,D,E,F,G. come di seguito meglio indicato:

- A: Fabbricato a destinazione agrituristica della superficie di circa mq 80;
- B: Fabbricato a destinazione agrituristica della superficie di circa mq 39;
- C: Fabbricato a destinazione agrituristica della superficie di circa mq 111;
- D: Fabbricato a destinazione rimessa attrezzi della superficie di circa mq 16;
- E: Fabbricato in parte a destinazione residenziale per una superficie di circa mq 166, in parte a destinazione agrituristica per una superficie di circa mq 103, ed in parte utilizzato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (cantina e magazzino) per una superficie di circa mq 73;
- F: Fabbricato utilizzato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (canile e magazzino) per una superficie di circa mq 24;

- G: Fabbricato utilizzato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (canile e rimessa attrezzi) per una superficie di circa mq 166.

Art.2 Definizioni e rimandi

1. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente (PTC), al D.M. del 2 Aprile del 1968 n. 1444.

Art.3 Elaborati costitutivi del Piano attuativo

1. Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- *Inquadramento Territoriale*
- *Piano Particellare*
- *Planimetria Generale di Attuazione del Programma*
- *Documentazione Fotografica*
- *Opere di Urbanizzazione*
- *Relazione Tecnica*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Schema di Convenzione*

2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente punto 1 prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio. In caso di contrasto tra gli elaborati tecnici e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

Titolo Secondo Parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso del Piano Attuativo

Art.4 Destinazioni d'uso ammesse nel Piano Attuativo

1. Sono ammesse le funzioni agricole, complementari e/o con essa compatibili inclusa la residenza che a titolo indicativo, ma non esclusivo di seguito si indicano:

- la residenza del conduttore, i manufatti necessari al ricovero dei mezzi aziendali, allo stoccaggio dei prodotti, al ricovero degli addetti e le strutture ricettive a scopo agriturismo;
- le attività artigianali e di servizio connesse con l'agricoltura;
- le attività commerciali per la vendita al dettaglio dei prodotti aziendali e/o loro trasformazioni;

2. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle seguenti sottocategorie:
 - o attività industriali;
 - o attività di magazzinaggio e autotrasporto non connesse con la produzione aziendale.

Art.5 Sistemazioni delle aree di pertinenza

1. Il Piano Attuativo prevede per gli interventi di nuova edificazione la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali non inferiore a 1 mq ogni 10 mc.

I lavori di sistemazione e, ove previsti, di recinzione delle aree suddette costituiscono parte integrante del processo di nuova costruzione degli edifici in esse localizzati.

Le recinzioni a confine potranno essere realizzate con reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle

fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali.

Art.6 Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

1. Per disciplinare gli interventi del comparto vengono definiti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima degli edifici	7,50 m
- Tipologia edilizia	Agricola Tradizionale
- Distanza minima dalla Strada Della Montagna	10,00 m
- Distanza minima dalla viabilità interna	3,00 m
- Distanza minima dai confini	5,00 m
- Rapporto volumi tecnici rispetto alla superficie coperta	1:5
- Altezza max. volumi tecnici	2,40 m

2. Tra gli edifici previsti dal Piano Attuativo si osserverà una distanza di almeno 10 metri tra pareti finestrate, ovvero tra queste e pareti cieche. La medesima distanza verrà rispettata anche nei confronti degli edifici esistenti ove almeno una delle pareti sia finestrata. Non si considerano finestrate le pareti con aperture destinate all'areazione dei servizi igienici e dei vani scala.

Rimane fermo il rispetto di disposizioni più restrittive in materia di igiene edilizia ed ambientale.

I volumi tecnici, come tali, sono esclusi dalle presenti limitazioni e vanno dimensionati in funzione delle specifiche funzioni a cui sono demandate.

Art.7 Prestazioni ambientali degli interventi

Il presente Piano Attuativo stabilisce i seguenti limiti:

- limitare l'accorpamento di campi coltivati;
- impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari;

- controllare l'inserimento di specie arboree ed arbustive sia ai fini ornamentali che per opere di consolidamento;
- riconferire dignità al paesaggio agrario;
- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati;
- evitare espansioni lineari continue lungo la viabilità;
- prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica;
- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino ecologico-ambientale;
- collocare le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

Titolo Terzo Modalità di attuazione e termini di validità del Piano Attuativo

Art.8 Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2, l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della convenzione attuativa del Piano stesso.
2. Fino alla data di stipulazione della convenzione attuativa del Piano Attuativo sono ammessi:
 - i lavori di demolizione e fedele ricostruzione degli edifici e degli impianti esistenti;
 - gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente dei suoli;
 - gli altri interventi urgenti e indifferibili volti a prevenire o a rimediare a situazioni di pericolo e degrado.

Art.9 Modifiche al Piano Attuativo

1. Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti previsti nel Piano Attuativo e delle caratteristiche tipologiche stabilite, sono ammesse modifiche planivolumetriche al Piano stesso promosse dai Soggetti Attuatori di concerto con

l'Amministrazione Comunale fermo restando che non sono consentite ulteriori nuove volumetrie all'interno dell'area di pertinenza del BSA.

2. Si intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo:

2.1 le previsioni generali di assetto morfologico, con particolare riguardo agli spazi e agli ambiti di verde pertinenziale;

2.2 l'edificabilità e le destinazioni d'uso attribuite al comparto, come indicato al precedente Art. 5;

2.3 i perimetri e le altezze massime degli edifici;

2.4 la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali.

2.5 non costituiscono varianti al presente Piano Attuativo le modifiche dimensionali contenute nella misura del 10% che si rendono necessari per ragioni igienico sanitarie o si rendono opportune per il corretto funzionamento dell'impianto.

3. Le proposte di modifiche planivolumetriche verranno corredate da adeguati elaborati tecnici che rappresenteranno, anche all'opportuna scala urbanistica, le mutate situazioni progettuali.

Art.10 Validità del Piano Attuativo

1. L'ambito per l'attuazione del Piano Attuativo costituisce *comparto edificatorio* ai sensi e per gli effetti dell'art.23 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni.

2. Il Piano Attuativo ha validità di dieci anni dalla data di stipula della convenzione e potrà essere rinnovato con nuova convenzione qualora non intervengono provvedimenti normativi che ne contrastano l'esecuzione.

Art.11 Tabella superfici e volumi dello stato di fatto e di progetto

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI ESISTENTI		
FABBRICATO	STATO ATTUALE	
	Superfici	Volumi
A	80,00	251,00
B	39,00	123,00
C	111,00	525,00
D	16,00	31,00
E	342,00	1.1120,00
F (escluse tettoie)	24,00	60,00
G	177,00	707,00
TOTALI	789,00	2.817,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DI PROGETTO		
FABBRICATO	STATO DI PROGETTO	
	Superfici	Volumi
G (ampliamento)	160,80	508,93
H (tettoia)	90,00	
TOTALI	250,80	508,93

Arch. Maurizio Galli