



**REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO
CON SOTTOSTANTI LOCALI AGRICOLI
IN MONTEPULCIANO - LOC. CERVOGNANO**

DITTA: Azienda Agricola Podere LE BERNE di Natalini Andrea

**DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA COME DA RICHIESTA DELLA COMMISSIONE
B.S.A. NELLA SEDUTA DELL'11 FEBBRAIO 2016**

- *Relazione integrativa*
- *Estratto catastale Centro Aziendale con localizzazione dell'intervento - Soluzione 1 e Soluzione 2*
- *Estratto catastale appezzamento di terreno distaccato*
- *Foto aerea Centro Aziendale con localizzazione dell'intervento - Soluzione 1 e Soluzione 2*
- *Foto aerea appezzamento di terreno distaccato*
- *Estratto CTR Regione Toscana con indicazione del Centro Aziendale e dell'appezzamento di terreno distaccato e loro collegamento*
- *Estratto carta pericolosità idraulica e della fattibilità (RU)*
- *Documentazione fotografica appezzamento di terreno distaccato dal Centro Aziendale*

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

Montepulciano, li 11 Aprile 2016

**REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO RURALE AD USO
ABITATIVO CON SOTTOSTANTI LOCALI AGRICOLI IN
MONTEPULCIANO – LOC. CERVOGNANO**

DITTA: AZIENDA AGRICOLA PODERE LE BERNE DI NATALINI ANDREA

**Documentazione integrativa come da richiesta della Commissione B.S.A.
nella seduta dell'11 Febbraio 2016**

RELAZIONE INTEGRATIVA

(Dott. Ing. Marco Maggi)

RELAZIONE INTEGRATIVA

In riferimento al parere espresso dalla Commissione BSA nella seduta dell'11 Febbraio scorso, è opportuno sottolineare che il PMAA avente per oggetto la realizzazione del nuovo fabbricato rurale all'interno dell'azienda agricola di proprietà del Sig. Natalini Andrea è **stato presentato al Comune di Montepulciano in data 03/07/2009 - prot. 15356** - e a quella data l'ordinamento colturale era esattamente quello riportato negli elaborati grafici allegati.

Purtroppo sono passati **sette anni!** e nel frattempo l'ordinamento colturale è effettivamente cambiato, come riscontrato dalla Commissione BSA. Nel frattempo però è anche cresciuta la famiglia del sig. Natalini Andrea, che ha avuto due figli ed è costretto ancora ad abitare in un appartamento a Chiusi, a 20 km di distanza dall'azienda, con immaginabili disagi e notevoli incrementi dei costi di gestione, familiare ed aziendale. Comunque, dimentichiamo il passato e guardiamo al futuro!

L'unica variazione colturale che è nel frattempo avvenuta riguarda appunto il piccolo appezzamento di terreno distaccato, individuato dalla particella 87 del Foglio 102, che è ad oggi coltivato per intero a **vigneto specializzato**.(v. foto allegate). Le p.lle 86 e 91, sempre del Foglio 102, sono di proprietà invece di **Natalini Giuliano**, che pur essendo parente, detiene un'azienda agricola distinta ed autonoma.

Si ricorda che la realizzazione del nuovo ed unico fabbricato rurale è stata sin dall'inizio prevista nei terreni ubicati nelle vicinanze del piccolo abitato di Cervognano e ciò per i seguenti **motivi oggettivi, razionali e coerenti con le direttive delle normative vigenti**:

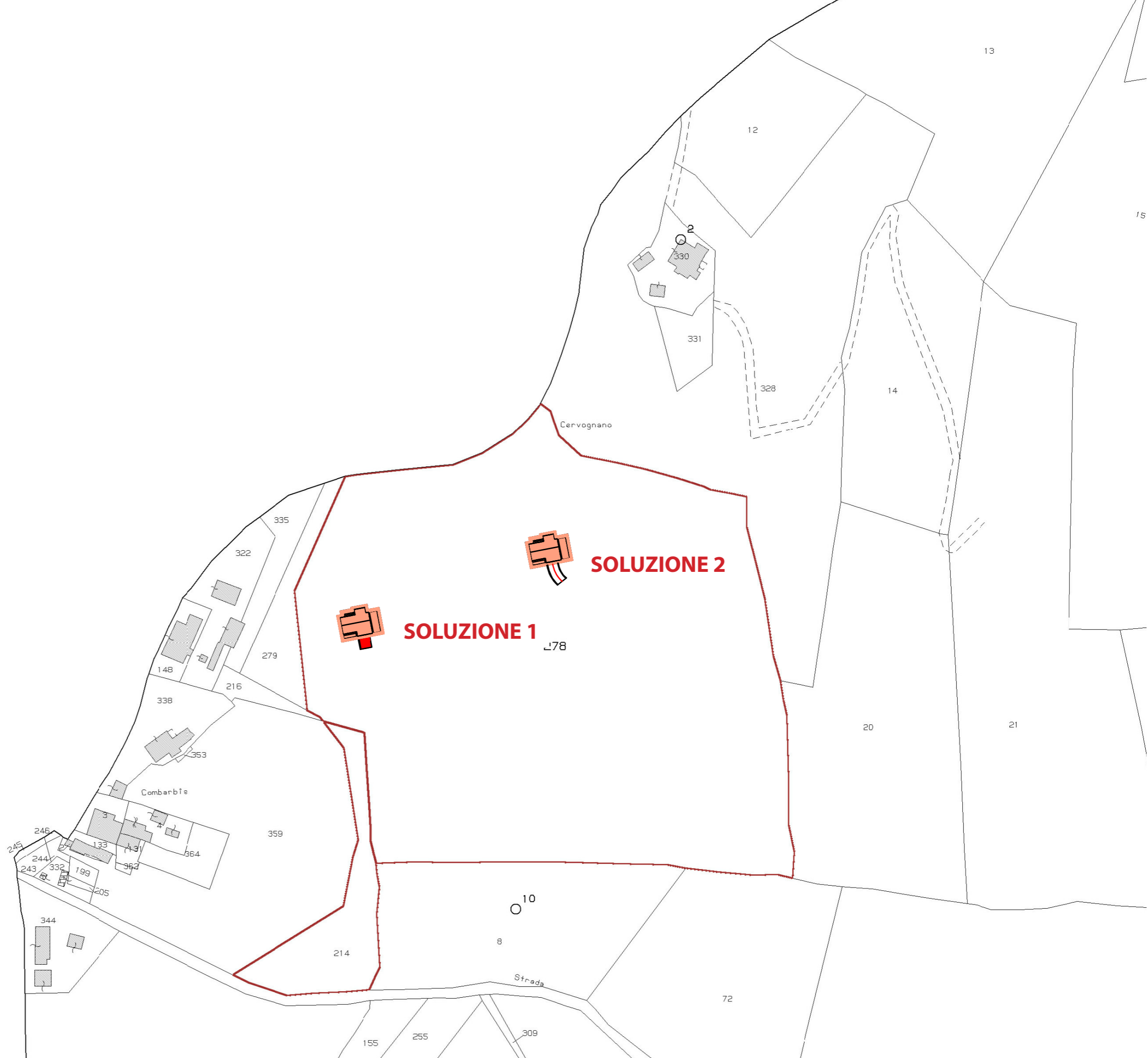
- Come riscontrato anche dalla Commissione per i BSA, l'azienda è costituita da due corpi non contigui di cui la **porzione maggiore nonché unitaria** ricade interamente nella zona di Bsa; il corpo minore, esterno a tale perimetrazione, è però costituito da due appezzamenti di terreno, oltretutto non contigui, di estensione limitata: la p.la 127 si estende per ha 0.56.30 e la p.la 87 per ha 0.27.00. Il corpo minore e disperso è posto alla distanza di circa 2.20 km dal corpo principale (v. estratto CTR allegato).
Appare quindi irrazionale, oltre che anti-economica, l'ipotesi di realizzare il centro aziendale distante oltre 2 km. dal cuore della propria azienda.
- L'eventuale edificazione dello stesso in uno dei piccoli appezzamenti distaccati, essendo isolati e privi di qualsiasi opera di urbanizzazione, comporterebbe **l'urbanizzazione totale di un'area rurale** (viabilità, linea Enel, linea Telecom, acquedotto, fognatura, etc), in **totale contrasto** con le direttive delle vigenti normative Regionali (v. PIT), Provinciali (v. PTCP 2012) e Comunali (v. RU), che mirano a **ridurre il più possibile l'antropizzazione degli ambiti rurali**. Oltretutto detti appezzamenti ricadono in buona parte in zona a **Pericolosità Idraulica elevata con impossibilità di realizzare nuovi edifici** (vedasi tav. allegata).

- Oltre alle questioni normative, i **costi** relativi ad **un'edificazione dispersa** lieviterebbero moltissimo e sarebbero **non più coerenti e sostenibili** per l'azienda.
- Infine l'edificazione in uno dei piccoli appezzamenti distaccati comporterebbe anche **l'espianto di un vigneto di recente realizzazione**, con **ulteriore danno** per questa azienda che pazientemente, da sette anni, attende una **soluzione ragionevole ad un'esigenza reale** da parte di un'Amministrazione Provinciale di cui ha rispettato le indicazioni fornite durante sopralluoghi ed incontri vari, seppur con funzionari diversi dagli attuali, accollandosi al contempo anche tutti i costi morali e materiali di un **iter così gravoso per un intervento, di per sé, modesto e di primaria necessità.**

(Dott. Ing. Marco Maggi)

ESTRATTO CATASTALE

Centro aziendale - localizzazione dell'intervento



ESTRATTO CATASTALE

Appezamento di terreno a km 2,200 dal Centro Aziendale

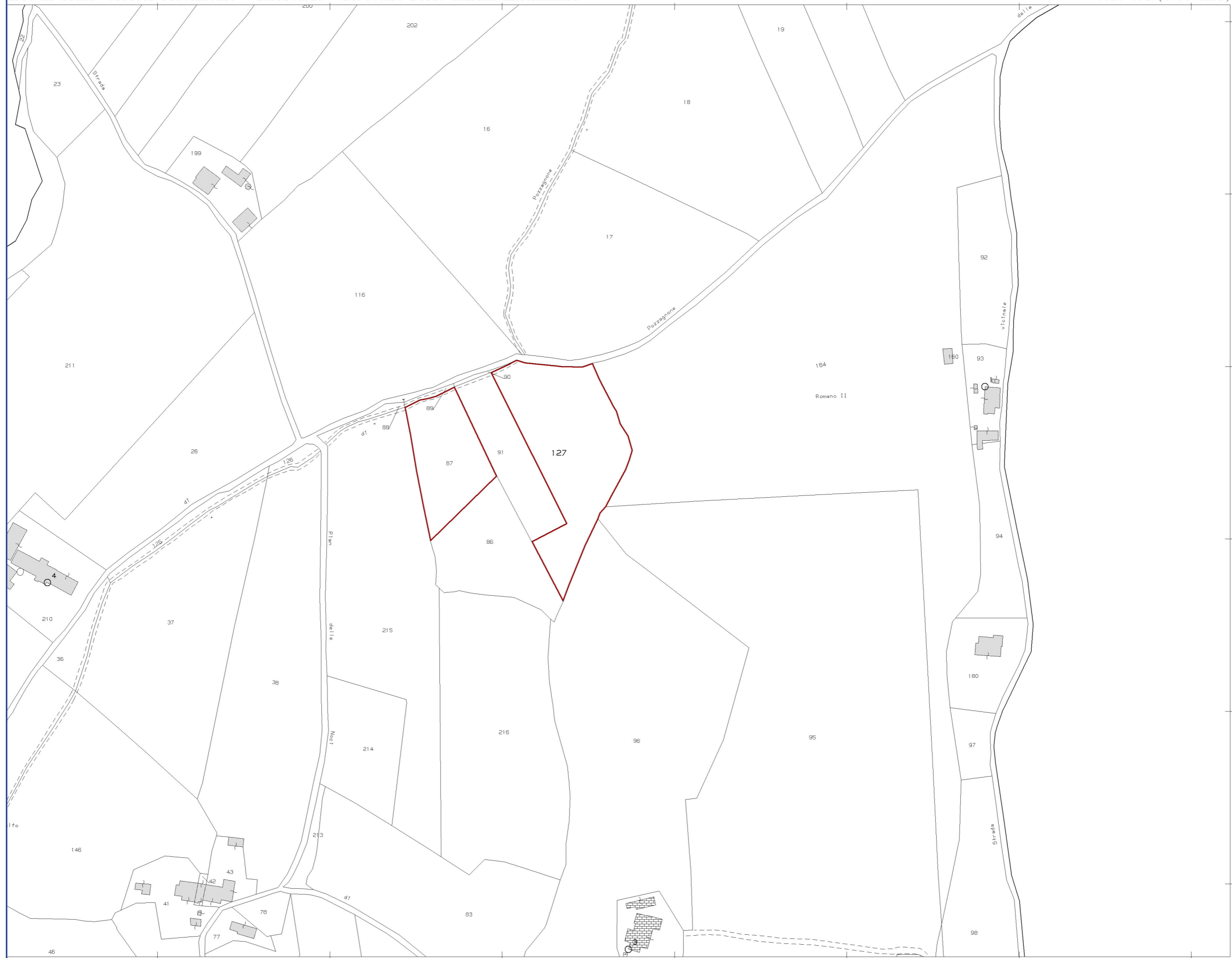


FOTO AEREA
Centro aziendale - localizzazione dell'intervento



FOTO AEREA

Appezamento di terreno a km 2,200 dal Centro Aziendale

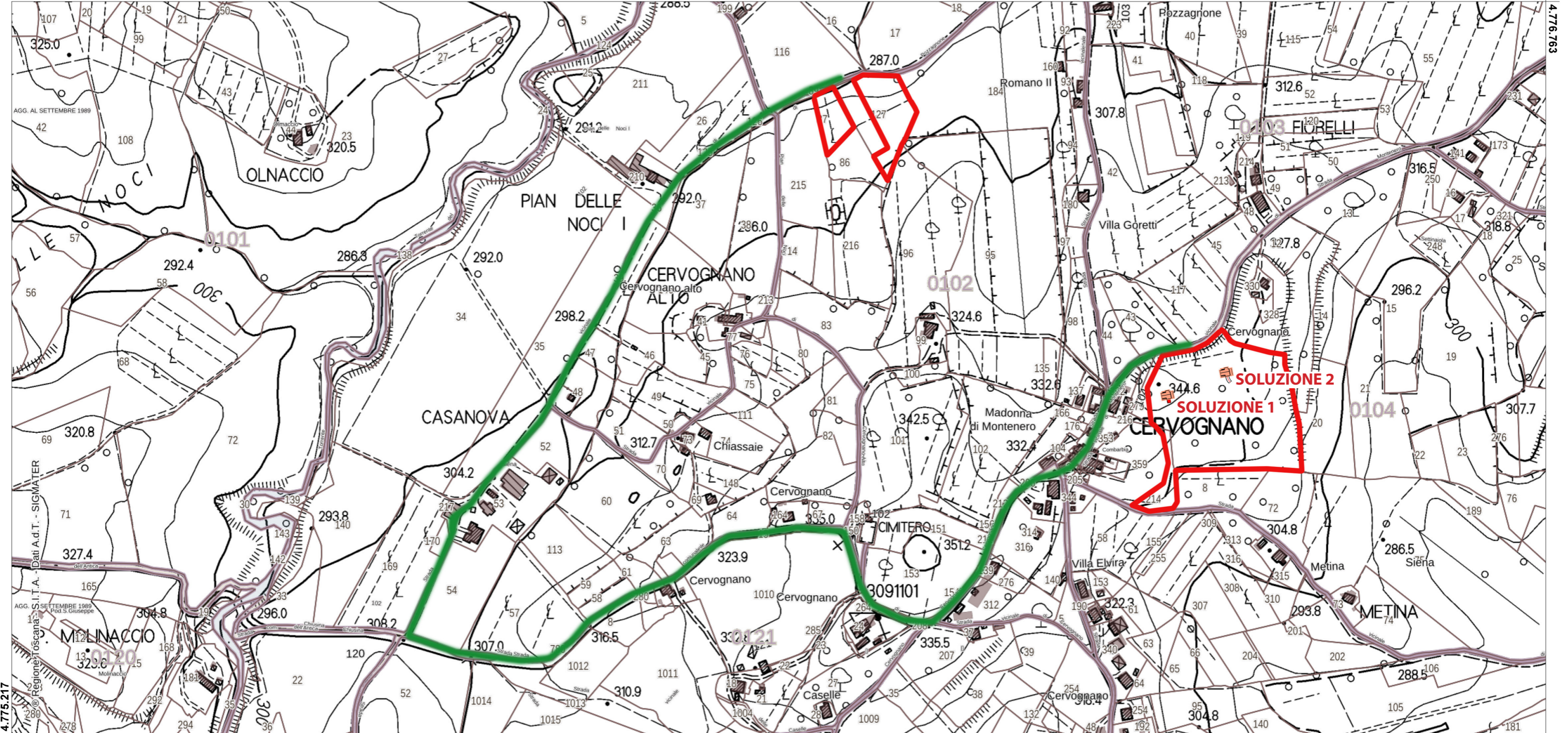




ESTRATTO CTR Regione Toscana



Scala 1 : 5.000



4.775.217

LEGENDA



Delimitazione particelle di proprietà NATALINI ANDREA



Percorso di collegamento tra il Centro Aziendale e l'appezzamento di terreno distaccato - lunghezza circa km 2,200



Sagoma fabbricato SOLUZIONE 1 e SOLUZIONE 2



EPSG:25832



Estratto Pericolosità idraulica (aggiornata dal RU) - scala 1:5000

Legenda

CLASSI DI PERICOLOSITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. N° 26/R - da modellazione

I.4 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA

Area interessate da allagamenti per eventi con tr <= 30 anni

I.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

Area interessate da allagamenti per eventi con 30 < tr <= 200 anni

I.2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA

Area interessate da allagamenti per eventi con 200 < tr <= 500 anni

I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA

Area collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
b) sono in situazione di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

CLASSI DI PERICOLOSITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. N° 26/R - storico inventariali

I.4 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA

Area di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:
a) vi sono notizie storiche di inondazioni
b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

I.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

Area di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
a) vi sono notizie storiche di inondazioni
b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

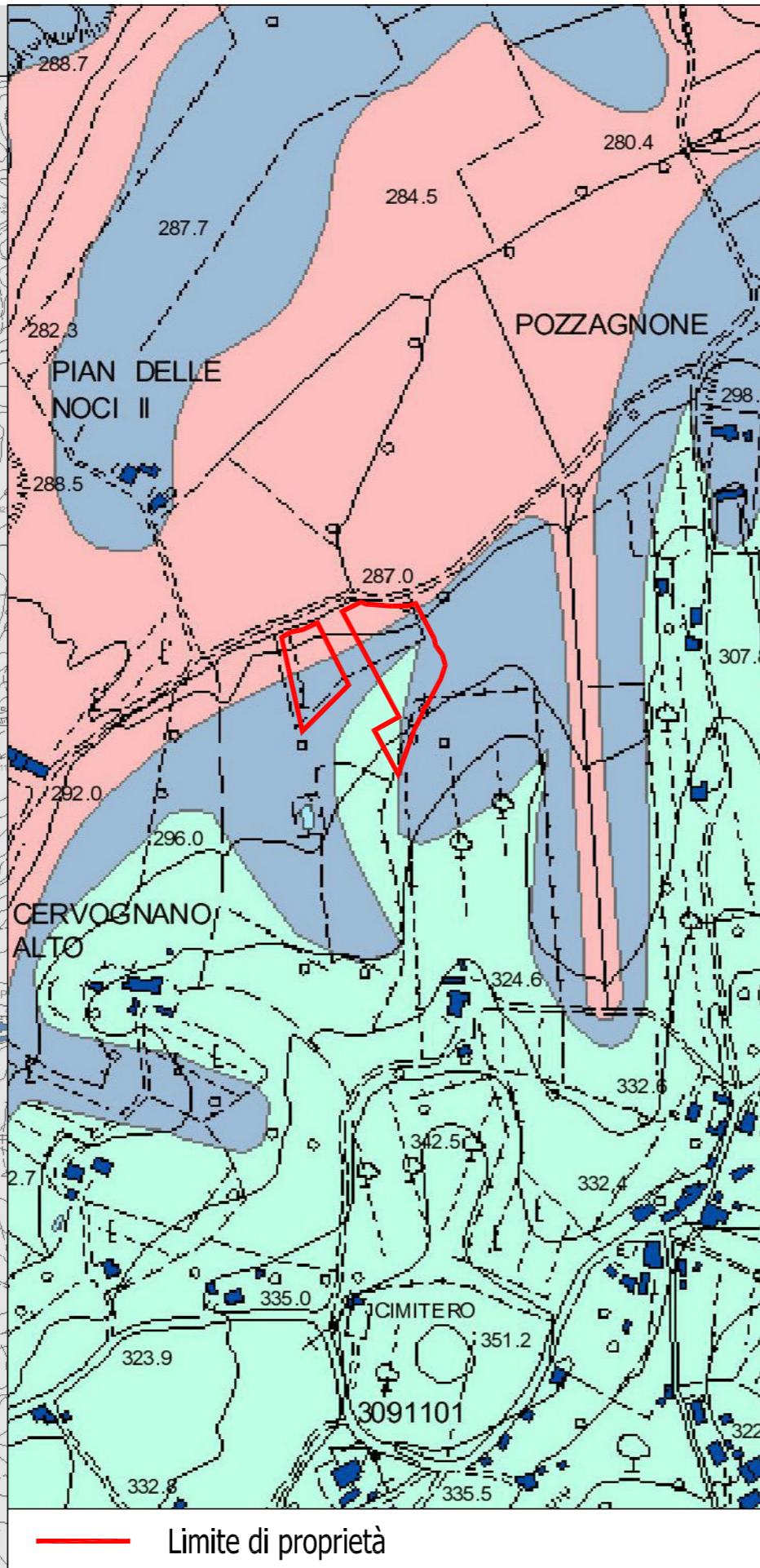
I.2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA

Area di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA

Area collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

--- Limite area di studio interessata da modellazione idraulica



— Limite di proprietà

FATTIBILITA' INTERVENTO EDILIZIO SECONDO ART. 59 RU

APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTACCATO

FASCIA LUNGO LA STRADELLA DI ACCESSO ALLA PROPRIETA' (larghezza di circa 35 ml)

pericolosità idraulica : I 3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI NON FATTIBILE (V. tabella sotto)

RIMANENTE PORZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

pericolosità idraulica : I 1o2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA O MEDIA

FATTIBILITA' : CLASSE I.1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI O
CLASSE I.2 - FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (V. tabella sotto)

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1	2	3	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico. Ampliamenti in sola sopraelevazione senza aumento della superficie coperta.				
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.				
Demolizione senza ricostruzione.				
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.				
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.			NO	
Riparti				
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità				
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.				
Scavi e sbancamenti.				

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio. In questi casi, è ammessa la produzione apposito studio che dimostri o la possibilità di realizzare opere a carico del privato per la messa in sicurezza dal rischio o che determini con maggiore dettaglio il grado di pericolosità dell'ambito e/o fattibilità dell'intervento.

Tabella contenuta nell'art. 59 del RU

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Appezamento di terreno distaccato dal Centro Aziendale



FOTO N. 1 - Vista dell'appezzamento di terreno con impianto di vigneto specializzato ed accesso da Via di Pozzagnone



FOTO N. 2- Vista dell'appezzamento di terreno con impianto di vigneto specializzato ed accesso da Via di Pozzagnone



FOTO N. 3 - Via di Pozzagnone - la stradella più avanti è interrotta e non più percorribile