



COMUNE DI MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

con valenza di PIANO ATTUATIVO

(L.R. 65/2015 art. 74 - DPGR 5/R del 9.2.2007 - DPGR 7/R del 9.2.2010)

**Az. Agr. AIOLA III di Rubegni Stefania
Montepulciano (SI)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PRIMA PRESENTAZIONE: dicembre 2015

ELABORATI SOSTITUTIVI: aprile 2016

Proprietà : **Sig. ra Stefania Rubegni**

Progetto : **Dott. Geom. Luca Protasi**



- INDICE -

TITOLO I – Disposizioni generali

- Art. 1 – Oggetto delle norme
- Art. 2 – L'area di intervento
- Art.3 – Finalità generali del Programma Pluriennale di Miglioramento
Agricolo Ambientale
- Art. 4 – Elementi costitutivi del P.A.P.M.A.A.
- Art. 5 – Vincoli presenti nell'area
- Art. 6 – Modi di attuazione

TITOLO II – Modi di attuazione: definizioni

- Art. 7 – Comparto edilizio-urbanistico
- Art. 8 – Unità Strutturale Edilizia
- Art. 9 – Unità Minima di Intervento
- Art. 10 – Categorie di intervento
- Art. 11 – Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale
- Art. 12 – Individuazione e determinazione dei Comparti Edilizio-Urbanistici,
delle Unità Strutturali Edilizie e delle Unità Minime di Intervento
nell'area del P.A.P.M.A.A.

TITOLO III – Comparto Edilizio-Urbanistico

- Art. 13 – Categorie di intervento
- Art. 14 – Dislocazione e configurazione degli edifici
- Art. 15 – Volumetria
- Art. 16 – Altezze
- Art. 17 – Elementi costruttivi e materiali caratterizzanti
- Art. 18 – Spazi aperti per la mobilità pedonale
- Art. 19 – Aree e spazi verdi
- Art. 20 – Viabilità e parcheggi

TITOLO I

Disposizioni generali

ART.1 – Oggetto delle norme

Le presenti N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) disciplinano ogni tipo di intervento all'interno dell'area del Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) individuato al successivo ART.2 e denominato "Podere Aiola III". Esse, insieme a tutti gli elaborati di cui all'ART.4, definiscono i contenuti e le procedure di attuazione del P.A.P.M.A.A.. al fine di riqualificare l'intera area, sia nelle sue parti edificate o agricole, sia nelle parti di nuova edificazione e nell'organizzazione degli spazi, con l'obiettivo più generale della salvaguardia e della valorizzazione dei suoi caratteri storici, paesistici e ambientali.

ART.2 – L'area di intervento

Il podere L'AIOLA III si trova nel comune di Montepulciano in provincia di Siena nelle vicinanze del centro storico, lato tempio di San Biagio. Il podere, in particolare, si trova su di un versante declinante maggiormente verso nord-ovest con pendenze costanti che variano dal 10% al 20 %, compreso all'interno dell'area estesa tra la strada provinciale 146 "di Chianciano", direzione Pienza, ed il tempio di San Biagio.

La sua perimetrazione è definita nella planimetria generale in scala 1:500 (TAV.4). La superficie complessiva è di ha 05.84.20. Le particelle catastali in essa ricadenti sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano ai numeri 24-37-41-42-242-279-287-323 del foglio 115 e la particella 51 al foglio 114 al Catasto dei Fabbricati a numeri 35 sub.4 graffato al sub.5 (abitazione) e sub. 3 (garage) del foglio 115.

ART.3 – Finalità generali del Piano di Recupero

Il P.A.P.M.A.A. recepisce interamente le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della regione Toscana, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del comune di Montepulciano.

ART.4 – Elementi costitutivi del P.A.P.M.A.A.

Sono elementi costitutivi di questo P.A.P.M.A.A. seguenti elaborati e documenti:

Relazione PROGRAMMATICA

Relazione TECNICA UNIFICATA

Relazione OPERE DI URBANIZZAZIONE e SERVIZI

Relazione GEOLOGICA INTEGRATA

Tavola 01: quadro conoscitivo

Tavola 02: inquadramento fotografico panoramico SOLUZIONE 0

Tavola 03: inquadramento fotografico di dettaglio SOLUZIONE 0

Tavola 04: planimetria generale SOLUZIONE 0

Tavola 05: piano quotato SOLUZIONE 0

Tavola 06: schedatura fabbricati SOLUZIONE 0

Tavola 07: planimetria stato di progetto SOLUZIONE 1 - 2

Tavola 08: vincolo BSA SOLUZIONE 1 -2

Tavola 09: inquadramento panoramico foto-inserimenti SOLUZIONE 1

Tavola 10: inquadramento foto-inserimenti dettaglio SOLUZIONE 1

Tavola 11: inquadramento panoramico foto-inserimenti SOLUZIONE 2

Tavola 12: inquadramento foto-inserimenti dettaglio SOLUZIONE 2

Tavola 13: schedatura fabbricati SOLUZIONE 1 - 2

Tavola 14: piano quotato, sezioni del terreno SOLUZIONE 1

Tavola 15: piano quotato, sezioni del terreno SOLUZIONE 2

Tavola 16: sezioni ambientali SOLUZIONE 1-2

Tavola 17: urbanizzazioni ed impianti SOLUZIONE 0 - 1

Tavola 18: urbanizzazioni ed impianti SOLUZIONE 0 - 2

Tavola 19: U.M.I. SOLUZIONE 1 - 2

ART.5 – Vincoli presenti nell'area

L'area, posta in **zona agricola**, è così classificata:

- P.T.C.P. della provincia di Siena: risulta catalogata con TESSITURE AGRARIE A MAGLIA MEDIA con prevalenza dei seminativi collinari;
- L'azienda e nella quasi totalità inserita tra le zone soggette a vincolo della BSA di San Biagio

- PIANO STRUTTURALE di Montepulciano: analizzando le varie tavole del P.S. l'area ricade nelle unità territoriali di Montepulciano, all'interno del Vincolo Paesaggistico, in zona a bassa pericolosità idraulica, alta pericolosità geologica, sovrapponendo alle particelle catastali le tavole di P.S. troviamo, relativamente alle tessiture agrarie, che i terreni ricadono parte nella tessitura a maglia larga (con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva) e parte nei vigneti e frutteti di grande estensione (con ristrutturazione integrale delle tessiture agrarie).
- REGOLAMENTO URBANISTICO di Montepulciano: dalla tavola della disciplina del territorio extraurbani, si conferma l'appartenenza al Vincolo Paesaggistico e si esclude di rientrare nelle zone con tessitura agraria a maglia fitta.

ANALISI DEL VINCOLO

Vincolo n. 247 (codice identificativo univoco 9052159) – Vincolo paesistico riguardante la Zona circostante il centro abitato del Comune di Montepulciano istituito con **D.M. 12/09/1967**.

Motivazione:

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano.

Identificazione dell'area vincolata:

Tale zona è delimitata nel modo seguente: a partire dalla zona già vincolata (decreto ministeriale 9 giugno 1959) in località Sant'Agnese, segue la strada Montepulciano-Nottola, il bivio e la strada del podere Spinelli fino al podere medesimo; linea retta fino al podere S. Chiara; linea retta in direzione est passando per il bivio Sinalunga-Acquaviva, il podere Fraternica e il podere Grilloni. Da questo punto, linea retta fino a ricongiungersi con la strada per Pienza in corrispondenza del podere La Buca Nuova; linea retta fino alla villa Gagnoni, e poi a ricongiungersi con la strada per Pienza nella località il

Poderuccio; retta fino al podere Caselle, poi al podere Bersaglio e al bivio di villa Bianca sulla strada per Chianciano. Segue la strada per Chianciano fino al bivio di Fontelellera; retta fino alla Madonna della Querce sulla strada per Martiena; segue la strada per Martiena, la via S. Martino e la via dell'Antica Chiesina fino a ricongiungersi alla zona già vincolata.

ART.6 – Modi di Attuazione

Il P.A.P.M.A.A. si attua tramite intervento edilizio diretto, con Permesso di Costruire sia per la realizzazione del nuovo annesso agricolo, della cantina e per il pollaio, ad ogni singola Unità Strutturale o ad ogni singola Unità Minima di Intervento, così come definite ai successivi articoli 8 e 9.

TITOLO II

Modi di attuazione: definizioni

ART.7 – Comparto Edilizio-Urbanistico

Si definisce Comparto Edilizio-Urbanistico l'insieme di diversi organismi edilizi individuato in funzione delle tipologie e/o della attività prevalente che vi si svolge o vi si svolgeva. Ogni Comparto è costituito, a sua volta, da una o più Unità Strutturali Edilizie e composto da una o più proprietà immobiliari distinte.

ART.8 – Unità Strutturale Edilizia

Si definisce Unità Strutturale Edilizia (US) un organismo edilizio che presenti caratteri strutturali e architettonici unitari e omogenei. Il P.A.P.M.A.A. individua un'unica US della Tav. 19.

ART.9 – Unità Minima di Intervento

Si definisce come Unità Minima di Intervento (UMI) l'entità immobiliare o fondiaria nella quale si prevede di intervenire in modo unitario e contestuale, con modalità di esecuzione coordinate fra loro.

ART.10 – Categorie di intervento

Il P.A.P.M.A.A. individua per il Comparto Edilizio-Urbanistico le relative categorie di intervento. Esse rispondono alle definizioni stabilite dalla legge della regione Toscana n°65 del 2014.

ART.11 – Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale

Qualsiasi trasformazione degli edifici esistenti; ogni intervento di nuova edificazione; qualsiasi modifica di manufatti o di spazi aperti presenti nell'area di P.A.P.M.A.A. dovranno essere eseguiti in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART.12 – Individuazione e determinazione dei Comparti Edilizio-Urbanistici, delle Unità Strutturali Edilizie e delle Unità Minime di Intervento nell'area del P.A.P.M.A.A.

Il P.A.P.M.A.A. individua n° 1 Comparto Edilizio-Urbanistico comprendente l'abitazione, gli edifici accessori minori e le aree esterne e i terreni agricoli di proprietà della Sig.ra Stefania Rubegni; i terreni agricoli sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano ai numeri 24-37-41-42-242-279-287-323 del foglio 115 e la particella 51 al foglio 114 al Catasto dei Fabbricati a numeri 35 sub.4 graffato al sub.5 (abitazione) e sub. 3 (garage) del foglio 115.

Il P.A.P.M.A.A. comprende una Unità Minima di Intervento (UMI) così come individuata all'art.9 delle presenti norme e delimitata nella Tav. 11.

I fabbricati presenti ed in programma occupano una superficie coperta di mq. 383,71.

Superficie scoperta complessiva di mq. 58 420.

Le destinazione ammessa dal P.A.P.M.A.A è AGRICOLA

TITOLO III

Comparto Edilizio-Urbanistico

ART.13 – *Categorie di intervento ammissibili*

Per l' Unità Strutturali Edilizie sopra citata sono ammesse le categorie di intervento così come definite nella legge della regione Toscana 65/2014 per le zone agricole.

ART.14 – *Dislocazione e configurazione di nuovi edifici*

Il centro aziendale, che risulta avere un buon accorpamento dei manufatti, è situato ad una altitudine di circa 447 m.s.l., questi risulta altresì essere il centro geografico della stessa rispetto ai terreni di proprietà. I terreni sono attraversati, in zona baricentrica, dalla strada di via dell'Aiola. La viabilità intra poderale è buona grazie all'accorpamento aziendale e alle vie di accesso ai fabbricati che ne garantiscono anche l'accessibilità agli appezzamenti di terreno, anche la viabilità esterna è buona, facili sono i collegamenti con i principali centri urbani attraverso la Strada Provinciale 146 "di Chianciano", garantendo così i servizi necessari all'azienda.

Con il presente programma si intende andare a realizzare un pollaio per il ricovero di animali e un annesso agricolo con cantina.

Il primo è posto nelle vicinanze del resede, dove al momento è formato solo da un parapetto alto circa un metro in muratura. Si intende alzare la struttura ad un'altezza di 1,70m circa e con copertura in tegole e coppi e similari.

Per il fabbricato denominato C, avrà una consistenza di 212,88 mq. di superficie utile lorda (di cui superficie netta di 188,24 mq.), comprensivi anche di una cantina interrata, con struttura leggera in acciaio con copertura a capanna.

Suddiviso in quattro zone: la prima con altezza in gronda di 2,70m destinato a vendita olio e prodotti aziendali; il secondo imbottigliamento e area stoccaggio con altezza in gronda di 3,00m, il terzo rimessa macchine agricole con altezza in gronda 3,60 e in ultimo la cantina con altezza a 3,00m.

ART.15 – Volumetria

Il P.A.P.M.A.A. prevede aumenti della volumetria rispetto ai volumi esistenti

ART.16 – Elementi costruttivi e materiali caratterizzanti

Qualsiasi intervento a carattere edilizio e/o urbanistico che si intende realizzare all'interno del complesso denominato "Podere Aiola III" disciplinato dalla presente normativa. Tutti i manufatti di nuova edificazione dovranno esprimere un'architettura improntata alla massima armonia e coerenza formale e alle qualità del paesaggio urbano circostante.

I nuovi volumi agricoli in Programma dovranno avere le seguenti caratteristiche

- Facciate. Dovranno essere restaurate rispettando le forme, i dettagli e i materiali tipici del luogo.
- Coperture. Saranno in tegole e coppi alla romana.
- Solai di terra. Saranno in cls
- Solai di Copertura. Saranno in materiali leggeri prefabbricati
- Finestre. Le soluzioni proposte dovranno garantire che l'illuminazione e l'areazione dei locali siano adeguate alle esigenze funzionali richieste. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
 - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
 - spazi destinati a disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali non devono avere superficie (misurata convenzionalmente esterno telaio dell'infisso) inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le finestre devono, di norma, mantenere le posizioni e le dimensioni che hanno attualmente; possono tuttavia essere spostate o ampliate come ripristino di aperture tamponate solo se tali interventi rappresentano un miglioramento estetico della costruzione o per comprovate e ineludibili esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali. Gli infissi saranno generalmente alluminio color grigio perla, in continuità con gli edifici esistenti del complesso immobiliare.

- Porte esterne e portoni. E' consentita l'apertura e l'ampliamento di nuove porte sui muri esterni; nel caso di ampliamento questa possibilità vale solo se le aperture esistenti sono prive di specifici elementi architettonici come spallette, archi o architravature particolari. Le nuove porte dovranno essere a livello tipologico in tutto simili a quelle preesistenti.

ART.18 – Spazi Aperti per la mobilità pedonale

L'attuale viabilità che collega il centro aziendale (podere Aiola III), i terreni di proprietà e la zona dove viene prevista la realizzazione del nuovo edificio denominato (Edificio C) hanno una viabilità attuale che soddisfa tutte le esigenze legate sia agli spostamenti per i mezzi agricoli che per i mezzi di autotrasporto di persone (autovetture, moto ecc...) degli operatori e dei clienti dell'azienda. Si prevede la possibilità di mantenere in buona efficienza tali collegamenti.

ART.19 – Aree e spazi verdi

Le essenze verdi impiegate dovranno essere di tipo autoctono. In sede di progetto definitivo dovrà essere presentata una adeguata soluzione di dettaglio, spaziale e funzionale, relativa alla sistemazione del giardino privato.

ART.20 – Viabilità e parcheggi

La viabilità intra poderale è buona grazie all'accorpamento aziendale e alle vie di accesso ai fabbricati che ne garantiscono anche l'accessibilità agli appezzamenti di terreno.

Inoltre nei pressi del nuovo annesso agricolo denominato **C** saranno realizzati dei parcheggi, posti nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale.