



OGGETTO: PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO
AGRICOLO AMBIENTALE

PROPONENTE: Sig.ra CINZIA SORLINI titolare dell'Az. Agr. Sorlini P.I. 01383500525

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1) *Criteri generali*

Art. 2) *Obiettivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale*

Art.3) *Elementi costitutivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale*

Art. 4) *Attuazione del P.M.A.A. - Unità Minima di Intervento*

Art. 4bis) *Modalità di intervento nelle aree di pertinenza delle B.S.A.*

Art. 5) *Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi*

Art. 6) *Norme tecnico edilizie*

Art. 7) *Materiali*

Art. 8) *Sistemazioni Esterne*

Art. 9) *Viabilità*

Art. 1) *Criteri generali*

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite e relative al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dall'Azienda Agricola Sorlini e parzialmente ricadente nella BSA di Villa San Bartolomeo, edificio preposto a residenza della titolare e quindi sede aziendale.

La recente modifica della normativa di PS e di RU in adeguamento ai contenuti del PTCP ha normato nello specifico le trasformazioni delle BSA disponendo che qualunque previsione edilizia (anche a carattere agricolo e quindi oggetto di P.A.P.M.A.A.) all'interno delle aree di pertinenza di





esse, sottoponga il piano medesimo all'iter amministrativo e quindi ai contenuti dei piani attuativi.

All'interno dell'Azienda Sorlini ricade inoltre altro complesso edilizio rurale – denominato Podere San Bartolomeo – che è stato anch'esso individuato e censito quale BSA nel PTCP di Siena.

Le presenti Norme tecniche di Attuazione regolano e disciplinano pertanto l'attività edilizia all'interno dell'area del piano di miglioramento agricolo ambientale avente per oggetto l'azienda agricola Sorlini di Sorlini Cinzia, (di seguito denominato P.A.P.M.A.A. o più semplicemente Piano), comprendente gli immobili e l'area delimitati in rosso nell'elaborato denominato Tavole N° 01, 05 e 10. Tutti gli interventi sul suolo e sugli edifici compresi nel perimetro del Piano, sono subordinati alle prescrizioni delle seguenti norme, che definiscono per le aree comprese in esso oggetti e tipologie di intervento consentite.

Art. 2) Obiettivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il P.A.M.A.A. individuate quindi all'interno dell'intera area le suddette Unità Minime di Intervento (U.M.I.), stabilisce gli interventi che si intendono eseguire all'interno di esse; tali interventi potranno essere attuati anche con fasi, tempistiche e procedure distinte, interventi edilizi diretti, previa opportuna istanza, nel rispetto ed in adempimento delle norme vigenti.

Gli obiettivi principali del presente P.A.M.A.A. sono quindi i seguenti:

- a) Realizzazione di manufatto per ricovero piante da frutto (limonaia).
- b) Realizzazione di capannone ad uso rimessa mezzi/attrezzi agricoli.

Art.3) Elementi costitutivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il P.A.M.A.A. nel rispetto di quanto previsto dall'art. 109 della L.R. 65/2014, si compone dei seguenti Elaborati:

TAVOLE DI PROGETTO

Tav.01 Planimetria aziendale

Tav.02 Ordinamento colturale





- Tav.03 Dotazioni ambientali
- Tav.04 Consistenza volumetrica aziendale – Stato attuale
- Tav.05 Localizzazione volumi - Stato di progetto
- Tav.06 Planivolumetrici volumi di progetto
- Tav.07 Quadro conoscitivo
- Tav.07A Quadro conoscitivo
- Tav.08 Documentazione fotografica
- Tav.09 Documentazione fotografica
- Tav.10 Inserimento planivolumetrico area di intervento
- Tav.11 Individuazione Unità Minime di Intervento.

DOCUMENTAZIONE TECNICA

- D.01 Richiesta approvazione P.A.M.A.A.
- D.02 Relazione tecnico-descrittiva-programmatica
- D.03 Atti di proprietà e Documentazione catastale
- D.04 Valutazione Integrata degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio
- D.05 Relazione Fattibilità Geologica
- D.06 Valutazione art.76 R.U.
- D.07 Norme Tecniche di Attuazione
- D.08 Bozza di Convenzione

Art. 4) Attuazione del P.A.M.A.A. - Unità Minime di Intervento – Destinazione d'uso

Il Presente P.A.M.A.A. dopo la sua definitiva approvazione, si attua attraverso la presentazione di domande di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altra procedura in vigore al momento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii ed ai sensi della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. a seconda del





contenuto e degli scopi della richiesta a costruire.

Gli interventi sugli immobili di proprietà, ricompresi all'interno dell'area perimetrata, sono organizzati in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico. L'Unità Minima di Intervento è quindi l'insieme dell'area ed uno o più edifici a questa direttamente connessi. Particolare attenzione è rivolta alla "cantierabilità", nel rispetto delle norme di sicurezza. La grandezza delle UMI sotto l'aspetto tecnico-economico tiene conto anche della disponibilità dei proprietari all'esecuzione dei lavori con lo scopo di ottimizzare:

- la progettazione;
- l'organizzazione del lavoro;
- l'unicità dell'appalto e della direzione lavori;
- le economie di scala;
- la riduzione dei tempi.

Per ogni unità minima di intervento si prevede la destinazione d'uso agricola e si prescrive la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma fa riferimento un unico titolo autorizzativo.

Il territorio aziendale è stato suddiviso ai fini del presente Piano in tre Unità Minime di Intervento:

UMI 1: Villa San Bartolomeo con il Parco Giardino

UMI 2: Territorio agricolo privo di vincoli

UMI 3: Complesso Rurale di San Bartolomeo

La costruzione della **Limonaia** (prevista della **UMI 1**) riveste importanza particolare e di **pubblico interesse** in quanto rientra nell'ambito della realizzazione e completamento del parco-giardino tematico che la proprietaria – nel rispetto di apposita convenzione già stipulata con il Comune





di Montepulciano – metterà a disposizione della collettività per visite guidate, corsi di giardinaggio, formazione, ecc.

La realizzazione della rimessa (invece prevista all'interno della **UMI 2**) non ricadendo all'interno di alcuna area sottoposta a vincolo di alcun genere e soprattutto essendo **esterna alla perimetrazione delle BSA**, non richiede l'attuazione delle procedure di approvazione di piano attuativo ma l'iter ordinario cui sono sottoposti i P.A.P.M.A.A. secondo quanto disposto dagli articoli 73 e seguenti della L.R.T. 65/2014 e dagli art. 87 delle NTA del Regolamento Urbanistico (Piano Operativo) vigente.

All'interno della UMI 3 non è previsto alcun intervento se non il restauro del complesso poderale di San Bartolomeo (in corso), intervento che ai sensi dell' art. 71 della L.R.T. 65/2014 non necessita l'inserimento nel presente Piano.

Art. 4bis) Modalità di intervento nelle aree di pertinenza delle B.S.A.

La disciplina del PTCP 2010 approvato con D.C.P. n.124 del 14/12/2011 e rettificato con D.C.P. n.128 del 30/11/2012 all'art. 13.9 stabilisce quale componente obbligatoria dei piani e programmi della pianificazione, la tutela degli edifici e dei manufatti di valore, considerati nel loro contesto territoriale e ambientale.

Il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. 63/2007, in coerenza al sopracitato PTCT 2010, e modificato con Variante approvata con Del. C. C. 84/2015, agli artt. 32-33 disciplina i beni storico architettonici e relative aree di pertinenza, attribuendogli il valore di patrimonio collettivo da tutelare.

Il P.S., coerentemente a quanto previsto dagli artt. 9 e 13.9 del PTCP, pur riconoscendo per i beni storico architettonici il carattere di invariante strutturali, prescrive che nel RU vengano specificatamente disciplinate le aree di pertinenza delle stesse BSA, al fine di conservare gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e consente la realizzazione di annessi agricoli all'interno delle medesime aree, ove venga svolta anche la funzione di attività agricola, previo specifiche valutazioni di





fattibilità, come normato dal R.U.

Il R.U. aggiornato con Del. C.C. n. 41/2014 e modificato con Del. C.C. 84/2015, in coerenza con la normativa sopracitata, all'art.76 delle N.T.A , stabilisce regole e modalità di intervento all'interno delle suddette aree di pertinenza dei beni storico architettonici che sono soggetti ad una disciplina di tutela finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia in rapporto al valore architettonico degli edifici e manufatti, sia in rapporto al valore paesaggistico dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne.

Ogni intervento che incida sulle aree pertinenziali delle B.S.A. dovrà pertanto essere attuato nel rispetto della suddetta normativa e con le modalità e contenuti da essa previsti.

Art. 5) Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi

All'interno del Territorio delimitato dal perimetro del P.A.P.M.A.A, le presenti norme indicano per le aree U.M.I. 1 e U.M.I. 2 soggette a trasformazione in via permanente del suolo.

La categoria di intervento consentita è la Nuova edificazione e per ogni U.M.I. sarà presentata – dopo l'approvazione del presente Piano - specifica richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli articoli 134 e seguenti della L.R. 65/2014.

Art. 6) Norme tecnico edilizie

Interventi di trasformazione sul territorio

Gli interventi di trasformazione del suolo devono tenere conto delle caratteristiche rurali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui si vanno ad inserire.

Sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per garantire il corretto uso della rete scolante e gli alberi storici ove presenti, saranno mantenuti e integrati all'interno delle medesime opere di riassetamento.

I fabbricati di nuova costruzione saranno realizzati nel rispetto della normativa tutta vigente in materia di edilizia ed urbanistica compreso quanto necessario in adempimento all'art.141 comma 13





L.R. 65/2014 (misure preventive e protettive in copertura).

Tipologie edilizie

Trattandosi per il presente Piano di previsioni di volumetrie che seppur agricole sono indirizzate – per la loro collocazione e per la loro destinazione – ad assolvere a funzioni estremamente diverse, le scelte tipologiche ed architettoniche per la realizzazione degli annessi agricoli in oggetto dovranno di volta in volta tenere conto di tali fondamentali aspetti e quindi potranno e dovranno differenziarsi a seconda della loro ubicazione e natura funzionale.

Nello specifico mentre il capannone per la rimessa attrezzi, ubicato in territorio rurale ordinario e cioè privo di vincoli di alcun tipo, essendo inoltre demandato ad assolvere compiti di specifico e ordinario supporto all'attività agricola come il rimessaggio e la custodia di mezzi ed attrezzature, potrà essere realizzato con tipologie e materiali di finitura tradizionali e tipici delle nostre aree rurali, con tetto a due (capanna) o quattro falde (padiglione), la limonaia – ubicata nel parco della Villa – costituirà elemento di completamento di esso, nell'ambito della realizzazione in corso di effettuazione del giardino tematico (con finalità di pubblico interesse sancite da apposita convenzione con il Comune), del quale diverrà anche elemento caratterizzante e tipico dei parchi-giardino delle residenze rurali importanti quali quella in questione. La scelta della tipologia e della soluzione architettonica pur rispettosa della funzionalità ricercata, dovrà quindi ispirarsi a tali criteri.

Art. 7) Materiali

I materiali utilizzati nella costruzione degli edifici oggetto del presente piano saranno quelli tradizionali del territorio rurale.

In particolare, la costruzione del fabbricato identificato con la lettera "E" (limonaia) sarà eseguita in muratura di mattoni pieni faccia a vista su fondazione in cemento armato.

Copertura tradizionale con manto in laterizio, aperture con infissi in ferro e vetro e/o legno e vetro.





Mentre la costruzione del capannone identificato con la lettera “F” sarà realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi alveolati, intonacati e tinteggiati in colore chiaro/neutro che meglio si armonizza con il territorio rurale circostante, oppure in muratura portante con tetto con struttura lignea, e comunque le colorazioni dovranno essere preventivamente concordate con l’UTC.

La copertura sarà realizzata in modo tradizionale con manto di tegole e coppi e dotata di dispositivo di sicurezza per lavori in quota.

In generale nella progettazione dovranno essere rispettate al massimo quelle che sono le peculiarità dei luoghi, del contesto di riferimento funzionale, tramite la scelta di soluzioni che privilegiano il rapporto con il territorio agricolo e con le preesistenze.

Art. 8) Sistemazioni Esterne

Per le sistemazioni esterne si provvederà al riordino della vegetazione (ove presente) ed all’impianto di essenze autoctone ad incremento del verde esistente, anche con l’eventuale scopo di mitigare e contestualizzare l’inserimento dei nuovi manufatti .

Art. 9) Viabilità

Le opere di nuova costruzione non determineranno la necessità di creazione di nuova viabilità stradale pubblica; quella interna aziendale sarà limitata all’accesso ai manufatti da realizzare; nel caso della rimessa attrezzi si renderà necessaria la realizzazione di piazzale brecciato a costituire adeguata area di manovra antistante lo stesso.

Art. 10) Normativa di riferimento

Per quanto non disciplinato e contemplato nelle presenti norme si rimanda a quanto previsto in materia dalle norme e dai regolamenti vigenti a livello nazionale e regionale.



S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



Montepulciano li, 31.01.2018

Il Tecnico incaricato
Alessandro Piccardi architetto

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522
Email: piccardifra@libero.it - piccardiark@hotmail.it - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it

