

**MASSIMO ZANELLI** architetto

via A.Grandi, 1\_interno galleria  
53049 Torrita di Siena (SI)  
info@massimozanelli.it  
tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537  
p.iva 00965020522

al **Comune di Montepulciano**  
**Area Urbanistica**

Piazza Grande 1, 53045 - Montepulciano (SI)

all'attenzione del responsabile Area Urbanistica  
spett.le arch. **Massimo Bertone**

oggetto: **Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014**

ubicazione: **Via di Nottola 21, Montepulciano Stazione**

proponente: **Claudio Barbetti, legale rappresentate della società denominata "Podere Rovisci Società Agricola Semplice"**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Contenuti**

**Art. 1\_Criteri generali**

**Art. 2\_Obiettivi del Piano di Recupero**

**Art. 3\_Elementi costitutivi del Piano di Recupero**

**Art. 4\_Attuazione del Piano di Recupero e destinazione d'uso**

**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. 10\_Normativa di riferimento**

**Art. 1\_Criteri generali**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite e relative al Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente proposto dal signor Claudio Barbetti, quale Imprenditore Agricolo Professionale e legale rappresentate della società "Podere Rovisci Società Agricola Semplice" con sede nel comune di Milano (MI), via Sofonisba Anguissola n. 50/a, C.F. n. 97866330158 e P.IVA n. 1118433964.

L'azienda agricola in questione ha in uso terreni agricoli e fabbricati rurali ubicati totalmente nel Comune di Montepulciano (SI) e dislocati in un unico nucleo aziendale in Loc. Montepulciano Stazione, via di Nottola 21, di cui l'azienda ha acquisito uso con atto di affitto stipulato in data 12 febbraio 2020 (ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 03 maggio 1982) e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il giorno 13 febbraio 2020 al n. 002142 serie 3T e codice identificativo contratto n. TNR20T002142000ZH, e successiva modifica non novativa del 10 maggio 2020 e registrata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Siena il giorno 08 giugno 2020, codice identificativo contratto n. TZ920T002612000UC.

La vigente normativa urbanistica del Piano Operativo ha regolamentato le trasformazioni edilizie degli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola nel territorio rurale del Comune di Montepulciano all'art. 81, comma 1, lettera a. Esso prevede, per gli edifici privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, la demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie edificata o edificabile (SE), previa redazione di Piano di Recupero, di seguito PdR.

I PdR ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 assumono valore di piano attuativo e, pertanto, sono assoggettati all'iter amministrativo e ai contenuti previsti per tali tipologie di strumenti di pianificazione, illustrati all'art. 109 della predetta legge.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano e disciplinano l'attività edilizia all'interno dell'area del PdR avente per oggetto i terreni e fabbricati rurali (evidenziati negli elaborati grafici allegati al presente piano) in uso alla società "Podere Rovisci Società Agricola Semplice".

Tutti gli interventi sul suolo e sugli edifici compresi nel perimetro del PdR, sono subordinati alle delle seguenti norme, che definiscono - per le aree comprese in esso - oggetti e tipologie di intervento consentite.

**Art. 2\_Obiettivi del Piano di Recupero**

Il PdR stabilisce gli interventi che si intendono eseguire nell'area, tali interventi potranno essere attuati anche con fasi, tempistiche e procedure distinte ed autonome, interventi edilizi diretti, previa opportuna istanza, nel rispetto e in adempimento delle vigenti normative.

L'obiettivo principale del presente PdR è quello di migliorare l'utilizzo del patrimonio esistente e, contestualmente, migliorare la qualità di lavoro e di vita dell'Imprenditore Agricolo e del proprio nucleo familiare, mediante la demolizione dell'annesso agricolo in oggetto, e successiva ricostruzione del medesimo per fini agrituristici, con contestuale aumento volumetrico una tantum del 10% del volume esistente previsto dall'art. 71, comma 1bis della L.R. 65/2014.

Tale intervento risulta conforme a quanto previsto all'art. 81, comma 1, lettera a delle vigenti N.T.A. per gli edifici a destinazione d'uso agricola privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico e all'art 19, comma 7, quarto punto che individua come edifici di valore nullo sia quelli in classe di valore c4 e c5. L'intervento riguarda infatti annesso agricolo costituito da due corpi in aderenza, quello in mattoni in classe "c4" e quello in blocchi di tufo in classe "c5", di cui alla schedatura del patrimonio edilizio esistente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 28.04.2022, di cui si allega copia.

Il Volume Edificato esistente costituito dal fabbricato (stalletto) ha V.E. pari a 377,84 mc.

L'intervento proposto prevede la demolizione totale dell'annesso, fatiscente e comunque non più idoneo e coerente con le finalità aziendali, e la realizzazione di volumetria aggiuntiva pari al 10% della V.E. esistente, ossia 37,78 mc, da realizzarsi contestualmente alla ricostruzione di tale fabbricato. Il volume edificabile massimo consentito mediante l'ampliamento volumetrico un tantum è quindi pari a 415,62 mc. Per una migliore comprensione si rimanda alla tavola "Stato di fatto - fabbricato" allegata alla presente.

L'intervento prevedere altresì la costruzione nell'area di pertinenza dell'annesso "A" ad uso agrituristico di una piscina a diretto servizio dell'attività ricettiva. La vasca sarà collocata ai limiti del territorio destinato alla coltivazione di olivo. Le preesistenze vegetative, gli spostamenti e le nuove piantumazioni di specie arboree tradizionali favoriranno la mitigazione visiva dell'opera e garantiranno le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno e i segni della tessitura agraria.

### ***Art. 3 Elementi costitutivi del Piano di Recupero***

Il PdR, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 119 e 109 della L.R. 65/2014, si compone dei seguenti elaborati:

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

- . D01\_Relazione tecnica generale e scheda fabbricato
- . D02\_Documentazione catastale
- . D03\_Norme tecniche di attuazione
- . D04\_Relazione geologica
- . D05\_Elaborati Grafici
  - . Tav. 01.a\_Inquadramento
  - 01.b\_Urbanizzazione primaria
  - 01.c\_Rilievo fotografico
  - . Tav. 02\_Stato di fatto - Inquadramento
  - . Tav. 03\_Stato di fatto - Fabbricato
  - . Tav. 04\_Studio tipologico
  - . Tav. 05\_Stato di progetto - Planivolumetrico
  - . Tav. 06\_Stato di progetto - Elaborati

### ***Art. 4 Attuazione del Piano di Recupero e destinazione d'uso***

Il presente PdR, dopo la sua definitiva approvazione, si attua attraverso la presentazione di domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altra procedura in vigore al momento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e a sensi della L.R. della Toscana 65/2014 e ss.mm.ii. a seconda del contenuto e degli scopi della richiesta a costruire.

L'intervento di demolizione dell'annesso in oggetto, fatiscente e in cattivo stato conservativo, è preliminare a quello di ricostruzione dell'annesso agricolo ad uso agrituristico.

### ***Art. 5 Modalità di intervento, tipologia degli interventi edilizi***

All'interno del territorio delimitato dal perimetro del PdR, le presenti norme indicano modalità e tipologie di intervento per le aree soggette a trasformazione in via permanente del suolo.

La categoria di intervento consentita sull'immobile in oggetto è la demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, subordinata alla demolizione dell'annesso esistente. Dopo l'approvazione del presente PdR sarà presentata specifica richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi degli artt. 134 e seguenti della L.R. 65/2014.

La categoria di intervento prevista per la costruzione nell'area di pertinenza dell'annesso "A" di una piscina a diretto servizio dell'attività ricettiva (agrituristica) è la nuova costruzione. Previa approvazione del presente PdR, sarà presentata specifica richiesta di Permesso di Costruire, contestuale o autonoma/asincrona rispetto alla precedente.

Il PdR stabilisce gli interventi che si intendono eseguire nell'area, tali interventi potranno essere attuati anche con fasi, tempistiche e procedure distinte ed autonome, interventi edilizi diretti, previa opportuna istanza, nel rispetto e in adempimento delle vigenti normative.

### **Art. 6\_Norme tecnico edilizie**

#### *1. Interventi di trasformazione del 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 necessari a garantire il corretto uso della rete scolante e gli alberi storici, ove presenti, saranno mantenuti e integrati all'interno delle medesime opere di riassetamento.

Il fabbricato di nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia e urbanistica, compreso quanto necessario all'adempimento dell'art. 141, comma 13 della L.R. 54/2014.

La piscina pertinenziale sarà realizzata nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia e urbanistica.

#### *2. Tipologie edilizie/costruttive*

L'annesso a destinazione agricola, uso agriturismo, ubicato nel territorio rurale, essendo demandato ad assolvere compiti di specifico supporto all'attività agricola come l'accoglienza turistico ricettiva in ambito rurale, sarà realizzato con le tipologie e materiali di finitura tradizionali e tipici delle aree agricole della zona, se pur con una lettura complessiva in chiave contemporanea. In particolare, gli edifici destinati al ricovero degli animali (stalletti), o tipologie a questa assimilabili, sono caratterizzati da struttura in mattoni faccia a vista o intonaci in colori neutri/chiaro e da copertura a doppia falda sfalsata, con cartella interposta che presenta due piccole aperture ottenute con tecnica della muratura con mattone a coltello alternato a gattaiolato.

La tipologia costruttiva delle piscine nell'area, risalendo agli ultimi decenni del secolo scorso, è diacronica rispetto alle realizzazioni storiche della zona di vocazione prevalentemente agricola. Si procederà nella direzione della semplificazione, optando per una forma regolare, un rettangolo di dimensioni indicative 10 x 4 m completamente interrato, perimetrato da un percorso di camminamento delle dimensioni minime per la percorrenza attorno alla vasca che conduce a una piccola area destinata a prendisole in testa alla medesima. In adiacenza verrà realizzato un vano tecnico interrato, di dimensioni strettamente necessarie a contenere i filtri e le apparecchiature. Il tutto ai sensi dell'art. 87, comma 3 delle N.T.A. del P.O.

#### *3. Impianti*

Entrambi i manufatti, edificio e piscina, saranno dotati di impianto di scarico di acque reflue assimilabili alle domestiche, fuori da pubblica fognatura. Saranno oggetto di specifiche pratiche, contestuali o asincrone, ivi comprese le specifiche pratiche di autorizzazione unica ambientale.

Il collegamento alla linea elettrica esistente avverrà mediante la realizzazione di un tratto sotterraneo, come indicato nella tavola "01.b\_Urbanizzazione primaria" allo schema "Urbanizzazione primaria\_stato di progetto".

La linea telefonica dismessa presente in loco (individuata nella tavola "01.b\_Urbanizzazione primaria") sarà rimossa.

Gli impianti realizzati saranno conformi a quanto previsto dalle norme relative al risparmio energetico (ex Legge 10 del 1991 e ss.mm.ii.).

#### ***Art. 7\_Materiali***

I materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio oggetto del presente piano saranno quelli tradizionali del territorio rurale, come indicato nelle N.T.A. del vigente P.O.

Il manufatto sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio, coibentato, intonacato con intonaco a base di calce e, sui due fronti corti, tinteggiato con colore chiaro/neutro tipico dell'ambiente rurale in cui è inserito, mentre sui due fronti lunghi finito con paramento murario in laterizio faccia a vista. Il solaio di calpestio sarà in latero-cemento, mentre quello di copertura sarà costituito da orditura unica in legno e sovrastante assito/pannelli in legno. Il manto di copertura in laterizio del tipo coppo e controcoppo. I canali di gronda e i discendenti saranno incassati nella struttura così da essere nascosti alla vista.

I materiali utilizzati nella realizzazione della piscina pertinenziale all'edificio di cui sopra saranno conformi a quanto previsto dall'art. 87 delle vigenti N.T.A. del P.O. Il manufatto sarà realizzato con struttura in cemento armato, il rivestimento della vasca sarà di colore scuro congruo all'ambiente, la pavimentazione perimetrale di percorrenza attorno alla vasca e dell'area prendisole sarà realizzata in pietra locale o grès similare.

#### ***Art. 8\_Sistemazioni esterne***

Per le sistemazioni esterne si provvederà al riordino della vegetazione (ove presente) e all'impianto di essenze autoctone a incremento della vegetazione non colturale esistente, anche con l'eventuale scopo di mitigare e contestualizzare l'inserimento del nuovo manufatto ad uso agriturismo e della piscina pertinenziale. Nello specifico si prevede la piantumazione di cespugli ed essenze locali, quali ad esempio lavanda, lauro, biancospino, prugnolo; e piante ad alto fusto, quali ad esempio olivo, quercia, acero campestre, gelso, cipresso.

Si prevede inoltre la realizzazione di superfici pavimentate esterne antistanti il prospetto ovest del fabbricato, come riportate in planimetria, realizzate sempre in materiali lapidei o similari e/o legno.

#### ***Art. 9\_Viabilità***

##### ***1. Viabilità pubblica***

La pertinenza dell'immobile è attraversata da una strada poderali prospiciente l'area d'intervento, per la quale è stata avanzata richiesta di declassamento in corso di approvazione. Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale alternativo in terra rullata e compattata, lungo il confine Nord-Est della proprietà, in un'area contigua al cosiddetto bosco Maramai, per uno sviluppo complessivo di 450 m circa. La larghezza del percorso sarà di 1,50/1,75 m circa, e si estenderà parallelamente alle fossette di regimazione esistenti, che saranno riutilizzate (previa pulitura dell'alveo e risagomatura) per incrementare l'efficienza idraulica dell'opera - e dell'intera area - ed evitare fenomeni di ristagno. Il tratto sarà realizzato mediante pavimentazione naturale e completamente drenante, costituita da un manto in terra rullata e stabilizzata in loco, completamente priva da leganti cementizi, ed esente da elementi sintetici, tossicità e nocività. A corredo del percorso in progetto saranno piantumati ogni 10/15 m cespugli ed essenze autoctone (lavanda, lauro, biancospino, prugnolo, ecc.) al fine di delimitare idealmente l'area pedonale dal resto della proprietà.

Inoltre, in corrispondenza di dislivelli e aree sdruciolevoli, verranno installati degli steccati di protezione in legno naturale, oltre alla sagomatura delle fossette esistenti.

Si procederà infine al taglio/potatura dei rami delle piante ricadenti nel tratto in progetto e di ostacolo e pericolo per le persone.

## *2. Viabilità privata*

Una volta approvata la pratica di cui sopra, e quindi eliminata dalla proprietà viabilità di interesse pubblico, ivi rimarrà esclusivamente viabilità di carattere privato, carrabile. Essa rimarrà invariata rispetto a quella esistente - viabilità del tipo "strade bianche" stabilizzate con inerti - fatti salvi interventi di miglioramento, ossia il rinnovo degli stabilizzanti di superficie.

Lungo tale viabilità carrabile si prevede la predisposizione di alcuni posti auto, semplicemente indicati a terra, realizzati anch'essi in materiali naturali, totalmente permeabili, realizzati con medesima stratigrafia del percorso carrabile di cui sopra.

Si prevede, inoltre, la predisposizione di un percorso pedonale con elementi lapidei o similari posati a secco sul terreno di collegamento fra la viabilità di cui sopra e il fabbricato.

Come anche riportato negli elaborati grafici allegati alla presente, la piscina non prevede percorso di collegamento al fabbricato.

## ***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, regionale e comunale.

Torrita di Siena, 15.12.2022

il progettista  
arch. Massimo Zanelli