

**Studio Tecnico**  
**Dott. Ing. MARCO MAGGI**  
**www.bccmp/studiomaggi**

**Via di Gracciano nel Corso, n° 82 - 53045 MONTEPULCIANO**  
**Tel.e fax 0578/756030 - E-MAIL studiomaggi@bccmp.com**

*Montepulciano, li 01 febbraio 2000*



# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

## **PIANO DI RECUPERO "IL FAGGETO"**

**Frazione S.Albino - Via di Fontelellera**

**Azienda Agricola IL FAGGETO sas di Francesco Azara**



- **Relazione tecnica**
- **Calcolo dei volumi**
- **Norme tecniche di attuazione**
- **Dichiarazione dell'Amministrazione Provinciale  
sull'esclusione dalla zona di vincolo idrogeologico**
- **Estratto di P.R.G.**
- **Documentazione fotografica**

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

## RELAZIONE TECNICA

**I**l Piano di Recupero in oggetto ha come area di intervento una zona rurale posta in Comune di Montepulciano – Frazione S. Albino – loc. Paterno - facente attualmente parte dell’Azienda Agricola “IL FAGGETO”.

La predetta azienda ha presentato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 64/94, che ha ottenuto il parere favorevole dell’Amministrazione Provinciale di Siena in data 25/09/1997 – atto dirigenziale n° 233 – e l’approvazione della Giunta Comunale di Montepulciano. Tale Programma prevede, tra le altre cose, la demolizione degli annessi contraddistinti dai nn° 4 e 6 dell’allegata planimetria per la costruzione di una nuova cantina seminterrata di vinificazione ed invecchiamento ed il frazionamento ed eventuale vendita dei capannoni n° 1-2-3 e 5 con relativo terreno di resede.

**Il piano in oggetto prevede appunto il recupero, attraverso la proposta di un nuovo organismo edilizio, dei suddetti volumi (annessi nn° 1-2-3 e 5).**

Avremo pertanto:

### **UBICAZIONE E VIABILITA’**

L’area oggetto di recupero è situata a circa 6 km dal capoluogo Poliziano ed a circa 2 km dalla frazione di S. Albino, in località Faggeto. Si raggiunge tramite la strada comunale di Fontelellera che si innesta sulla statale 146 Montepulciano-Chianciano. Da Via di Fontelellera ci si immette nella strada vicinale di Paterno e da qui, dopo circa 300 metri, si raggiunge la zona in oggetto.

### **OROGRAFIA E COLTURE CIRCOSTANTI**

La zona in oggetto è situata su un versante degradante delle colline che si affacciano sulla Valdichiana senese approssimativamente dalla quota di mt 444 a mt 434 slm. E’ esposta a Sud-Est ed è confinante a Nord con un folto bosco ceduo, a Sud con un piccolo uliveto, ad Est con vigneti specializzati ed a Ovest con la Strada Vicinale di Paterno.

L’Azienda Agricola “Il Faggeto”, a cui l’area in oggetto appartiene, è infatti una azienda a prevalente indirizzo vitivinicolo (produzione di Vino Nobile di Montepulciano di ottima qualità), oggetto in un recente passato (anno 1997) di un piano di miglioramento agricolo ambientale approvato ed ancora in fase di completamento.

### **INQUADRAMENTO STORICO**

Gli edifici agricoli presenti nel comparto consistono in alcuni capannoni ad uso zootecnico in stato di abbandono ed un annesso ad uso cantina.

Storicamente l’intervento edilizio risale agli anni sessanta, quando sotto la spinta della crescita economica della regione, con la conseguente modernizzazione dell’agricoltura e della zootecnia, si manifestò la necessità di realizzare nuovi impianti produttivi in tempi brevi e con materiali facilmente reperibili e di basso costo e qualità. Vennero impiegati allora blocchetti in cemento, strutture di copertura reticolari in ferro e manti di copertura in “Eternit” o lamiera ondulata, infissi in lamiera di ferro, recinzioni metalliche, strutture accessorie in calcestruzzo a vista, silos metallici, ecc.

**Il risultato finale è stato “l’infestazione” del territorio con strutture prive di qualsiasi valore storico, architettonico e culturale.**

## **STATO ATTUALE**

I quattro capannoni ad uso stalletti hanno uno sviluppo planimetrico rettangolare con mandrioli aperti sui prospetti e coperti dal prolungamento della falda del tetto. Gli altri annessi costituiti da una cantina ed una capanna, hanno gli stessi principi costruttivi. Il resede non presenta zone con sistemazioni definitive come piazzali asfaltati, corti o rampe, marciapiedi, etc., ma una semplice sistemazione a terra battuta, frammista a breccia, che lo stato di abbandono ha favorito la crescita di sterpaglia e macchia. Esistono modesti i muri di contenimento, ed una vasca per lo smaltimento dei liquami prodotti dal dimesso allevamento dei suini. Le recinzioni in rete metallica sono anch'esse in precario stato di manutenzione, non sono presenti all'interno della zona d'intervento elementi di rilievo come fonti, pozzi, madonnini, ecc. né alberature di particolare pregio. Gli interventi edilizi passati non hanno comunque provocato rilevanti modifiche all'andamento originario del terreno.

## **STATO DI DEGRADO**

### ***Degrado fisico***

Allo stato attuale la zona interessata dai capannoni versa in un grave stato di degrado, con la vegetazione spontanea che lentamente si è di nuovo impadronita del terreno intorno ai fabbricati che si presentano parzialmente crollati o pericolanti. Non è altresì possibile individuare nel contesto elementi architettonici che abbiano una rilevanza tale da consigliare un recupero, se non a discapito della riqualificazione ambientale dell'intera zona.

Lo stato di abbandono degli impianti zootecnici determina un considerevole impatto negativo nell'ambiente circostante, che per le citate caratteristiche naturali, risulta essere di particolare pregio, configurandosi come una "nicchia naturale" circondata da coltivazioni ordinate e zone boscate, con un naturale "affaccio" sulla valle sottostante. L'abbandono dell'allevamento ha conseguentemente implicato anche l'abbandono della manutenzione dell'area di sedime, della regimentazione delle acque, della cura della vegetazione e del terreno.

### ***Degrado socio-economico***

Al degrado fisico si accompagna quello socio-economico che rappresenta il movente di questo piano. Tutta l'area circostante è condizionata dalla presenza di questi immobili fatiscenti ed inutilizzabili allo stato attuale; per la sua posizione strategica e panoramica è auspicabile quindi un recupero produttivo, ottenuto con una definitiva riconversione economica dei fabbricati ad attività turistico-ricettiva. La sostituzione edilizia che si propone, nasce dal presupposto di creare una struttura ricettiva dotata di elevato livello, sia come tipologia edilizia, che come servizi offerti. Infatti nella progettazione sono stati rispettati tutti quegli standards previsti per strutture simili, con particolare attenzione alla fruibilità di tutti gli ambienti e degli esterni, anche da parte di persone disabili o portatori di handicap, così come disposto dalla vigente normativa. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una piscina di 120 mq e spazi di verde attrezzato per lo svago ed il relax in un contesto ambientale naturale.

Va infine tenuto presente che il numero di posti letto previsti, unitamente alla qualità del servizio previsto, rappresentano un buon riscontro occupazionale nell'impiego di manodopera locale e dell'indotto turistico del Comune di Montepulciano.

## **OBIETTIVI DEL PIANO**

Il nostro Piano di Recupero va inteso come strumento di riqualificazione ambientale di un contesto di elevato valore naturale, deturpato da un impianto zootecnico dismesso e di nessuna qualità architettonica. Si prevede quindi la sostituzione integrale dell'attuale gruppo di capannoni con una nuova tipologia edilizia residenziale compatibile con la quantità di volumi degli annessi previsti in demolizione. L'intervento edilizio vero e proprio occuperà la parte alta del comparto mentre nella parte in basso si prevede una minima sistemazione a terra con reinserimento di essenze arboree locali, ponendoci come obiettivo principale quello del recupero dell'intorno naturale. La sistemazione generale dell'area prevede, oltre l'edificazione, anche una nuova regimentazione delle acque meteoriche, la creazione di una nuova viabilità e il miglioramento delle caratteristiche del terreno per ottenere la necessaria salubrità del luogo.

Il costruito avrà la funzione di rendere nuovamente produttivo un luogo non più appetibile per scopi agricoli e quindi renderlo vitale e salubre, attraverso la realizzazione di un organismo architettonico in piena armonia con la tradizione rurale toscana.

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Dopo una attenta analisi delle caratteristiche storiche del luogo e delle necessità del nuovo insediamento abbiamo individuato una tipologia a corte molto presente nell'architettura rurale della Valdichiana, come elemento ispiratore iniziale. Nella sua inevitabile evoluzione progettuale, motivata dal contesto specifico, è stata disaggregata in tre corpi di fabbrica indipendenti facenti comunque da quinte ad una corte vera e propria. Questa è stata pensata come semplice sistemazione a terra seguendo il naturale andamento in declivio del terreno, sono stati previsti pertanto tre terrazzamenti sistemati a verde, collegati da scale e rampe in muratura di pietra naturale, con alberature e un pozzo in posizione decentrata. La corte apre a valle sulla sistemazione a verde del resto del comparto, con la piscina disassata e camminamenti "naturali" che conducono a zone attrezzate per il gioco dei bambini. Tutto l'insieme ha come orizzonte ottico la Valdichiana e alle spalle una imponente collina boscata. Le tipologie riprendono stilemi tipici dell'architettura rurale tradizionale qui reinterpretati, come l'arcone di accesso al rustico, il profferlo, la loggia con trave di legno o capriata. Ovunque sono previsti tetti a capanna e i vari corpi di fabbrica sono "attraversabili" da passaggi ad arco. La zona circostante gli immobili è sistemata a breccia o a verde ed il comparto è perimetrato da una strada di circolazione interna. I materiali sono autoctoni come la pietra naturale, intonaco tinteggiato con colori neutri o terrosi, coppi e tegole, legname di castagno, pluviali in rame. I corpi di fabbrica conterranno degli appartamenti o miniappartamenti per vacanze disposti su due piani con accessi tutti indipendenti e posti macchina riservati nella parte posteriore delle case stesse. Non saranno realizzati piani interrati.

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott. Ing. Marco Maggi)*

## CALCOLO DEI VOLUMI

I volumi recuperabili riguardano i capannoni indicati nella planimetria allegata con i n° 1,2,3,5 poiché i capannoni n° 4 e 6 sono già stati computati in demolizione per la realizzazione della cantina come decretato dal PMAA approvato.

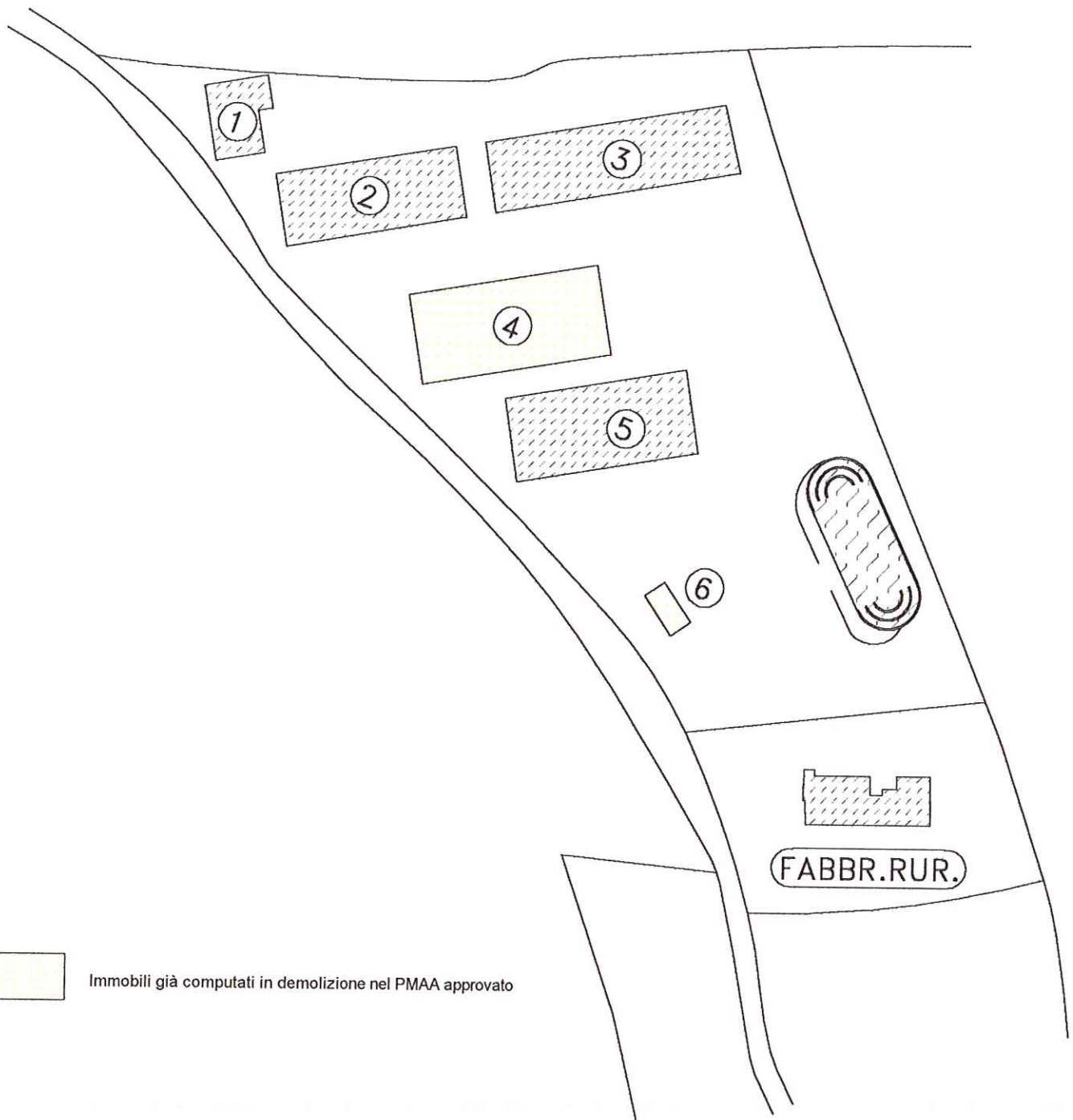
### *VOLUME DEGLI ANNESSI - STATO ATTUALE:*

ANNESSO n° 1	$(12.40 \times 8.15 \times 5.02 \text{ h}) + (2.50 \times 5.55 \times 2.71 \text{ h})$	= mc	<b>545,00</b>
ANNESSO n° 2	$(15.00 \times 30.30 \times 2.54 \text{ h})$	= mc	<b>1154,43</b>
ANNESSO n° 3	$(42.25 \times 14.70 \times 2.56 \text{ h})$	= mc	<b>1590,00</b>
ANNESSO n° 5	$(13. \times 30.20 \times 3.05 \text{ h})$	= mc	<b>1280,30</b>
<b>TOTALE VOLUME DA RECUPERARE</b>			<b>mc 4569,00</b>

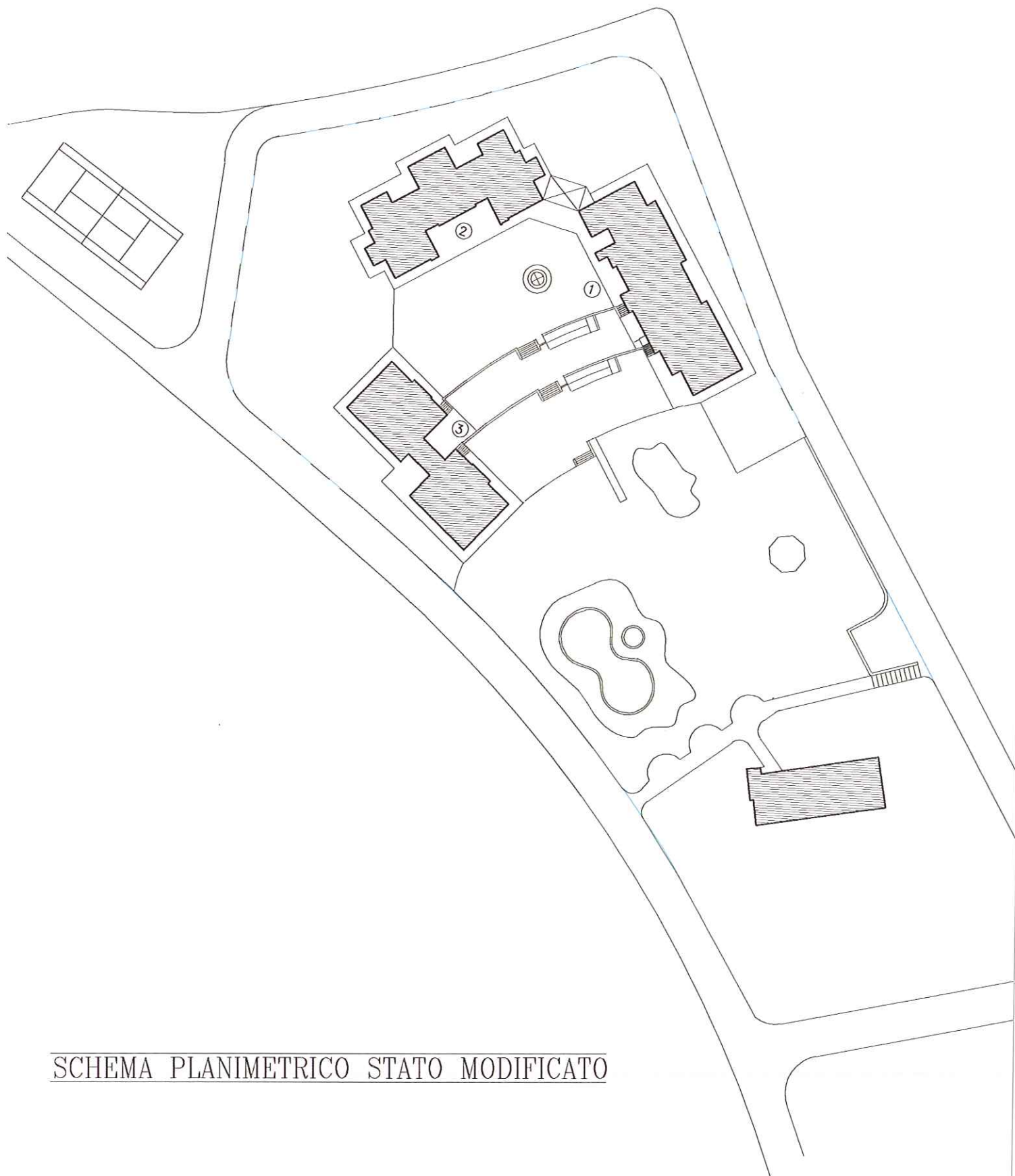
### *VOLUME DEGLI EDIFICI - STATO TRASFORMATO*

BLOCCO n° 1	$(4.60 \times 10.00 \times 3.00 \text{ h}) + (8.50 \times 10.50 \times 6.00 \text{ h}) + (4.30 \times 1.50 \times 6.00\text{h}) + (8.70 \times 7.20 \times 6.00\text{h}) + (4.30 \times 1.50 \times 6.00\text{h}) + (8.70 \times 7.80 \times 6.00\text{h}) + (8.70 \times 4.30 \times 3.00\text{h})$	= mc	<b>1646,13</b>
BLOCCO n° 2	$[(6.30 \times 6.10 \times 3.00 \text{ h}) + (3.10 \times 2.10 \times 3.00 \text{ h}) + (4.60 \times 6.20 + 0.80 \times 2.10) \times 6.00 + (4.60 \times 4.80 \times 6.00\text{h}) + (3.28 \times 8.60 \times 6.80\text{h})] \times 2$	= mc	<b>1280,60</b>
BLOCCO n° 3	$[(8.20 \times 8.70 \times 6.00 \text{ h}) + (3.60 \times 1.90 \times 6.00 \text{ h}) + (3.90 \times 10.40 \times 6.00\text{h})] \times 2 + (4.75 \times 3.00 \times 3.20\text{h})$	= mc	<b>1470,48</b>
PORTALE TRA BLOCCO 1 E 2	$(6.00 \times 4.00 \times 7.00\text{h})$	= mc	<b>1646,13</b>
<b>TOTALE VOLUME DI NUOVA REALIZZAZIONE</b>			<b>mc 4565,21 &lt; 4569,00</b>

*IL PROGETTISTA*  
(Dott. Ing. Marco Maggi)



SCHEMA PLANIMETRICO STATO ATTUALE



SCHEMA PLANIMETRICO STATO MODIFICATO

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte in conformità all'art. 19 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Montepulciano.

### art.1) - Campo e criteri di applicazione

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli si applicano agli immobili privi di carattere storico, architettonico o ambientale di pregio, dismessi dal proprio uso agricolo zootecnico, posti in Montepulciano – Frazione S.Albino – loc. Paterno ed attualmente appartenenti all'Azienda Agricola "IL FAGGETO" sas.

### art.2) - Categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse sono:

- la ristrutturazione urbanistica.

### art.3) Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- turistico-ricettiva;
- residenziale, limitatamente ad 1 alloggio per il gestore o proprietario.

### art.4) – Parametri urbanistici

Gli interventi edilizi dovranno conformarsi ai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie permeabile min 50%
- N° piani max 2
- Altezza max 7 ml a monte
- Distanza dai confini min 5 ml
- Distanza dai fabbricati min 10 ml
- Distanza dal limite di zona min 10 ml
- Distanza dalle strade min 5 ml
- In caso di demolizione e ricostruzione il recupero volumetrico ammesso è del 100%;
- Parcheggi ad uso dell'utenza almeno 1 p.a. ogni due utenti potenziali
- Non sono ammessi parcheggi interrati

### art.5) - Materiali

Sono ammessi i seguenti materiali di finitura esterni:

- intonaco con colori di finitura naturali terrosi neutri, oppure materiali di rivestimento tipici del luogo quali mattoni invecchiati e/o pietre naturali e a facciavista, possibilmente di recupero e comunque del tipo fatto a mano;
- manti di copertura in tegole e coppi possibilmente di recupero e comunque di tipo invecchiato, canali e pluviali in rame, gronde con mensole in legno e laterizio.
- finestre in legno con tipologia alla Toscana e scuri interni o persiane esterne, verniciati al naturale.
- i parapetti di loggiati o scale esterne dovranno essere in muratura piena
- I tetti saranno del tipo a capanna e/o padiglione. Non sono ammesse coperture piane o aggetti in c.a. a vista, tagli nelle falde o tasche nelle coperture
- Muretti di contenimento e recinzione in pietra naturale o a secco di altezza max non maggiore di ml 1.20.



#### art.6) – Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne dovranno utilizzare:

- per le pavimentazioni degli spazi scoperti, quali marciapiedi e piazzali o percorsi pedonali: il cotto, la pietra naturale, l'acciottolato, finiture con materiale di breccia fine di cava o di fiume;
- per le restanti aree scoperte : semina di prato da giardino ed ulteriore potenziamento delle alberature, mediante messa a dimora di essenze arboree quali querci, lecci, acacie ed altre essenze locali. Tali alberature non dovranno comunque alterare il carattere di paesaggio "aperto", tipico del territorio senese con la creazione di barriere visive alla continuità' del territorio agricolo. In in ogni caso si dovrà conservare la maggior superficie permeabile possibile nell'area di sedime, per un minimo del 50 %.
- Per le recinzioni i materiali tradizionali quali legno per le staccionate, rete metallica sostenuta da pali di legno, muretti di altezza non superiore ai 50 cm tinteggiati come gli edifici o con uguale rivestimento; questi ultimi eventualmente coronati con sovrastante recinzione, siepi naturali. Non sono ammessi muretti di recinzione in calcestruzzo armato a vista.
- Per le aree a parcheggio : non dovranno essere utilizzate superfici asfaltate e comunque impermeabili.
- Per le aree di verde attrezzato l'arredo dovrà limitarsi a quello compatibile con la libera fruizione del paesaggio.
- Nei casi di nuova viabilità dovranno evitarsi andamenti della strada innaturali perché' troppo rettilinei o eccessivamente tortuosi. Le opere di scavo e riporto dovranno essere limitate alle minime necessarie e solo per la realizzazione di tracciati privi di alternative di minore impatto ambientale. Dovranno essere prioritariamente utilizzati per la viabilità' i tracciati esistenti eventualmente adeguati all'uso attuale.

#### art.7) – Impianti sportivi

- Gli impianti per le attività motorie e di svago (piscine, tennis, ecc.) saranno ammessi, nel numero massimo di uno per tipologia, sempreché la loro realizzazione non determini detrimento, per invadenza visiva, alla fruizione dell'ambiente rurale e del paesaggio. Le piscine non potranno utilizzare acque provenienti da acquedotto pubblico, ne' disperdere le acque clorate, in nessuna fase di gestione dell'impianto, nell'ambiente. I campi da tennis dovranno essere realizzati su erba o terra rossa.

**art.8) – Opere di urbanizzazione**

- In generale le opere di urbanizzazione a vista (quali ad esempio l'illuminazione) per numero, tipologia, dimensioni, disposizioni, ecc., dovranno essere integrate nell'ambiente. Le sistemazioni dovranno ottenere il risultato complessivo di una tutela ambientale del sito attraverso la conservazione e la ricostruzione dell'andamento naturale del terreno, la riduzione al massimo dei movimenti di terra. Non e' ammessa la realizzazione di muri di contenimento che incidano per dimensione, localizzazione e materiale in modo negativo nel paesaggio.

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott. Ing. Marco Maggi)*

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA  
U.O. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Prot. n. 34192

Pos.IV/2/16

Siena, li 9 GIU. 1998

**OGGETTO:** Comune di MONTEPULCIANO - Istanza dell'Az.Agr. IL FAGGETO sas di F.Azara & C. per ristrutturazione fabbricato rurale, costruzione cantina e rimessa attrezzi (Fg.143 partt.31/a e 30/a), in zona esclusa dal vincolo idrogeologico.



All' Az.Agr. IL FAGGETO s.a.s. di F.Azara & c.  
c/o Ing. Marco MAGGI  
Via di Gracciano nel Corso, 82  
MONTEPULCIANO

AL COORDINAMENTO PROV.LE C.F.S. DI  
SIENA

AL COMANDO STAZIONE FORESTALE DI  
MONTEPULCIANO

In evasione all'istanza presentata dalla S.V. (atti di Prot.30037 del 19.5.1998) tendente ad ottenere quanto in oggetto indicato, si comunica che dall'esame degli atti d'Ufficio, il terreno oggetto dei lavori richiesti, risulta escluso dal vincolo idrogeologico, per cui esula dalla competenza dello scrivente Ufficio ogni decisione al riguardo.

IL DIRIGENTE  
Dr. G. Pacini



**Studio Tecnico**  
**Dott. Ing. MARCO MAGGI**  
**www.bccmp/studiomaggi**

**Via di Gracciano nel Corso, n° 82 - 53045 MONTEPULCIANO**  
**Tel.e fax 0578/756030 - E-MAIL studiomaggi@bccmp.com**

*Montepulciano, li 01 febbraio 2000*



# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

**PIANO DI RECUPERO "IL FAGGETO"**

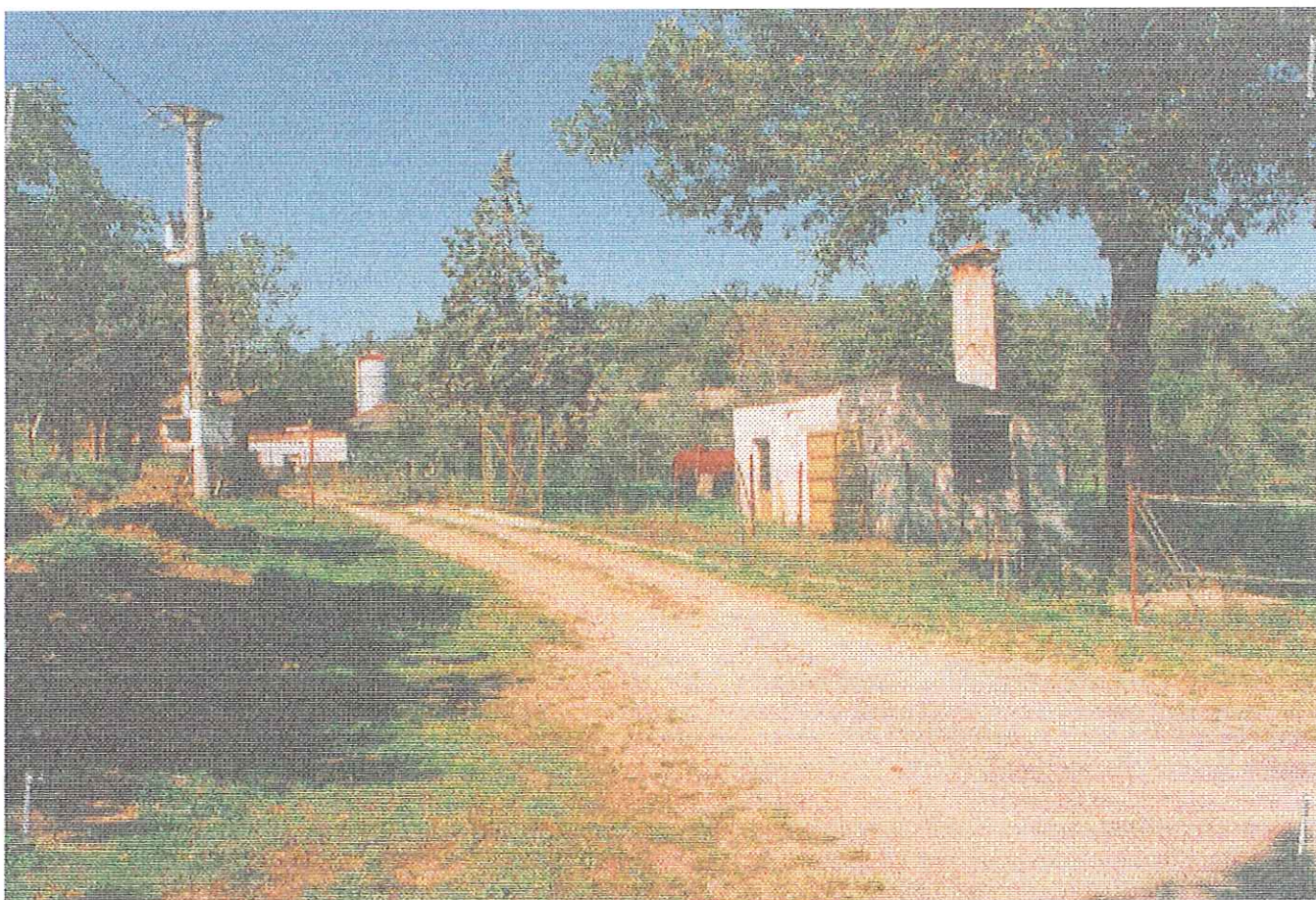
**Frazione S.Albino - Via di Fontelellera**


**Azienda Agricola IL FAGGETO sas di Francesco Azara**



# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott.Ing. Marco Maggi)*



 FOTO N° 1 - Strada Vicinale di Paterno ed annesso C.T.




 FOTO N° 2 - Ex vasca raccolta liquami porcilaie



FOTO N° 3 - Annessi ex-porcilaie





FOTO N° 4 - Annessi con retrostanti vigneti



FOTO N° 5 - Annessi ex-porcilaie