



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

PRATICA DET - 1294 - 2016

DETERMINAZIONE AREA URBANISTICA E EDILIZIA

N° 1271 del 11-07-2016

OGGETTO: PAPMAA DITTA AZ. AGR. FATTORIA DELLA TALOSA -
APPROVAZIONE

IL RESPONSABILE

VISTO l'art. 107 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267 "**Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**", che attribuisce ai dirigenti tutti i compiti che la Legge e lo Statuto non riservino agli organi di governo dell'Ente, compresa l'adozione di atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno;

VISTO il secondo comma dell'art. 109 dello stesso D. Lgs. N.267/2000 relativo al conferimento delle funzioni dirigenziali nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale;

VISTO il decreto del Sindaco di conferimento delle suddette funzioni dirigenziali ai responsabili di area;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO l'art. 183, comma 9, del D.Lgs 18.8.00, n. 267, nonché art. 151, comma 4, del citato D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, così come modificati dal D.Lgs 118/2011;

VISTO il Regolamento di contabilità;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 29.12.2014 avente ad oggetto "Nuova organizzazione degli uffici e dei servizi";

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13.06.2016 con cui è stato approvato il Bilancio di previsione per l'anno 2016, il Bilancio Pluriennale 2016-2018, ed i relativi allegati, esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 24.6.2016 con la quale è stato approvato il P.E.G. ed il Piano delle Performance 2016;

VISTO il D. Lgs. 23.06.2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a

norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”, come integrato e modificato dal D. Lgs. 10.08.2014, n. 126;

VISTO in particolare l'Allegato n. 4/2 al citato D.Lgs. 118/2011 “Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria”;

VISTA la L.R. 65/2014 – Capo III ed il Regolamento Regionale 5/R/07 e s.m.i., non abrogato dalla legge regionale, che detta disposizioni sul territorio rurale;

VISTA la medesima legge che, per la verifica delle condizioni espresse agli artt. 72 e 73 prevede l'obbligo della redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di seguito denominato “Programma Aziendale”, da approvarsi in sede Comunale previa verifiche e acquisizione dei pareri previsti al comma 4. dell'art. 74;

VISTO Il Programma Aziendale, in variante al PAPMAA approvato con Det. Dirigenziale n°3 del 16.01.2006, acquisito al prot. n. 4288 del 24.02.2015 e successive integrazioni acquisite ai prott. n. 7487 del 01.04.2015 e n. 23587 del 03.09.2015, a nome della Società Agricola Fattoria della Talosa, relativo alla realizzazione dei seguenti interventi:

Interventi su patrimonio edilizio esistente:

- Riutilizzo del fabbricato A (Podere Casanova) per fini agrituristici senza alcun intervento edilizio;
- Sostituzione edilizia dei volumi esistenti, per uso agrituristico (recupero fabbricati B – D - E e H):

Fabbricati da demolire:

H Colombelle
B Casanova
D Fognano
E Fognano

Fabbricati da ricostruire:

1 (agriturismo) Fabbricati D E residuo demolizione fabbricati B e H
2 (agriturismo) – Fabbricato B + H

- Risanamento conservativo per uso agrituristico (fabbricato C – completamento pratica SUAP 504/2013);

Trasferimento parziale di proprietà:

- vendita 3 piccoli appezzamenti di terreno per mq 5.795 complessivi;

Altro: Impianto di 1000 mq circa di oliveto presso la strada delle Colombelle.

Il ripristino funzionale di alcuni locali di proprietà ubicati nel centro storico, ha inoltre permesso di evitare la realizzazione di un nuovo volume, destinato a stoccaggio ed invecchiamento, previsto presso il Podere Fognano e di cui alla PE 168/2010 (rif. TAV. 7).

costituito dai seguenti elaborati :

- Schede programma
- Integrazione documenti I^
- Integrazione documenti II^
- TAV 1 – Stralcio catastale
- TAV 2 – Estratto C.T.R. – Ordinamento culturale
- TAV 3 – Carta dei Vincoli

- TAV 4 – Planimetria generale stato attuale – Podere Fognano – Podere Colombelle
- TAV 4 bis – Planimetria generale stato attuale – Risorse Paesaggistiche
- TAV 5 bis - Planimetria generale stato modificato – Podere Fognano e Colombelle
- TAV 6 bis – Planimetria generale stato modificato – schemi tipologici fabbricati
- TAV 7 – Progetto architettonico annesso agricolo non realizzato
- TAV A – Schede dei fabbricati
- TAV B – Documentazione fotografica
- TAV C – Contratti di affitto – Certificati catastali
- TAV D – Pianificazione comunale

VISTA l'istruttoria preventiva FAVOREVOLE con prescrizioni del Responsabile del Procedimento Arch. Claudia Neri agli atti;

VISTA la D.C.C. n. 16 del 30.03.2015 avente come oggetto: *Regolamento Urbanistico – Schedatura patrimonio Edilizio esistente – Diciottesima integrazione;*

VISTA la D.C.C. n. 17 del 30.03.2015 avente come oggetto: *Programma di miglioramento agricolo ambientale Aziende Agricole "TALOSA" e "CORSI" – Assenso ai benefici di cui all'art. 19 comma 5 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico;*

VISTA la D.C.C. n. 46 del 03.06.2015 avente come oggetto: *Regolamento Urbanistico – Schedatura patrimonio Edilizio esistente – Diciannovesima integrazione;*

VISTO il parere dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, in ordine agli aspetti agronomici, di cui alla nota pervenuta in data 03.11.2015 acquisita al prot. n. 29743 di questa Amministrazione così come sotto riportato:

FAVOREVOLE ai sotto elencati interventi:

- *riutilizzo del fabbricato A (podere Casanova) per fini agrituristici, senza alcun intervento edilizio;*
- *sostituzione edilizia di volumi esistenti per uso agrituristico (recupero fabbricati B-D-E-H);*
- *risanamento conservativo per uso agrituristico del fabbricato C;*
- *vendita di tre piccoli appezzamenti di terreno per mq 5795 complessivi;*
- *impianto di mq 1000 circa di oliveto presso la strada delle Colombelle.*

PRESCRIZIONI E CONDIZIONI:

- eventuali future necessità di spazi per le attività agricole e per quelle connesse, in particolare per il rimessaggio di macchine ed attrezzature agricole, dovranno essere prioritariamente soddisfatte mediante il riutilizzo dei volumi destinati, con il presente programma, alle attività agrituristiche;*
- per quanto riguarda le attività agrituristiche in previsione la ditta dovrà attenersi alle disposizioni della L.R. 30/2003 e s.m.i. e del regolamento attuativo relativo.*

VISTO il parere dell'Amministrazione Provinciale di Siena – Servizio Assetto del Territorio, di conformità al PTCP, di cui alla nota pervenuta in data 16.05.2016, acquisita al prot. n. 12648 di questa Amministrazione, FAVOREVOLE con la seguente segnalazione:

- [...] l'area di intervento é compresa all'interno della zona di protezione termale (corpo idrico termale di Sant'Albino) e valgono pertanto le prescrizioni del punto 4, dell'art. 10.1.6. i corpi idrici termali della disciplina del PTCP si chiede di tenerne conto ai fini del provvedimento definitivo.*

Atteso che, a seguito delle risultanze delle suddette istruttorie e pareri, ai fini dell'approvazione del PAPMAA in oggetto, con nota prot. 13558 del 24 Maggio 2016 è stata richiesta la seguente documentazione:

- dovranno essere localizzate e graficizzate in apposito elaborato:

- la realizzazione del pozzo ad uso domestico per ridurre il prelievo dall'acquedotto pubblico a servizio del nucleo Fognano e Casanova;
- gli interventi di riqualificazione energetica utilizzando fonti energetiche rinnovabili con generatore a biomassa.

- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria pari a € 618,10.

PRESO ATTO che, a seguito della suddetta richiesta, il tecnico incaricato, con nota acquisita al prot. 15875 del 18.06.2016, ha inoltrato la seguente documentazione:

- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria (€ 618,10);
- tavola grafica n°8 – localizzazione pozzo e centra le a biomasse.

CONSIDERATO che, con riferimento al PIT con valore di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, non si rilevano particolari contrasti con la disciplina d'uso della Scheda di *Ambito di Paesaggio* di riferimento (15. Piana di Arezzo e Val di Chiana);

RITENUTO di aderire ai pareri sopra citati, con alcune prescrizioni di carattere urbanistico - ambientale ;

DETERMINA

1) di approvare Il Programma Aziendale, in variante al PAPMAA approvato con Det. Dirigenziale n°3 del 16.01.2006, acquisito al prot. n. 4288 del 24.03.2015 e successive integrazioni acquisite rispettivamente al prot. n. 7487 del 01.04.2015, prot. n. 23587 del 03.09.2015 e n. 15875 del 18.06.2016, intestato alla Società Agricola a Responsabilità Limitata Fattoria della Talosa, nei suoi contenuti agricoli ed edilizi, con le seguenti prescrizioni :

- a) le sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica (muretti, ciglionamenti, ecc.) dovranno essere mantenuti e manutentuti;
- b) dovrà essere limitato il dilavamento dei suoli;
- c) dovranno essere mantenuti gli habitat della fauna selvatica;
- d) dovrà essere tutelata la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti ;
- e) l'impianto del nuovo oliveto, nell'area occupata dal fabbricato H soggetto a demolizione, dovrà essere realizzato entro il periodo di validità del primo titolo abilitativo rilasciato per gli interventi programmati che ricomprendano l'utilizzo del volume del fabbricato H;

f) le opere di miglioramento ambientale, descritti al punto 2 della Relazione Programmatica, con particolare riferimento a:

- demolizione di un fabbricato vetusto ed abbandonato (Podere Colombelle), caratterizzato da forme e materiali impropri, con ricostruzione in prossimità di un impianto rurale storicizzato con contestuale impianto di mq 1000 circa di oliveto nell'area occupata attualmente dall'annesso;
- eliminazione (interramento) delle linee aeree in prossimità delle aeree di intervento (Podere Fognano);
- eliminazione dei fenomeni erosivi, con l'introduzione di drenaggi volti a stabilizzare i versanti, incanalare le acque di scolo (Podere Fognano);
- realizzazione di un pozzo ad uso domestico per ridurre i prelievi dall'acquedotto pubblico (rif. TAV8);
- realizzazione presso gli edifici del Podere Fognano di interventi di riqualificazione energetica (rif. TAV 8).

dovranno essere computate ed oggetto di apposita fideiussione da presentarsi al momento della stipula del relativo Atto unilaterale d'obbligo;

g) l'area di intervento é compresa all'interno della zona di protezione termale (corpo idrico termale di Sant'Albino) e valgono pertanto le prescrizioni del punto 4, dell'art. 10.1.6. i corpi idrici termali della disciplina del PTCP;

h) nella redazione dei progetti esecutivi dei nuovi manufatti dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi ai sensi di quanto indicato agli *artt. 57 Fattibilità geomorfologica* e *59 Fattibilità idraulica* del RU in relazione alla classe di pericolosità rilevata nelle aree interessate.

i) eventuali future necessità di spazi per le attività agricole e per quelle connesse, in particolare per il rimessaggio di macchine ed attrezzature agricole, dovranno essere prioritariamente soddisfatte mediante il riutilizzo dei volumi destinati, con il presente programma, alle attività agrituristiche;

l) per quanto riguarda le attività agrituristiche in previsione la ditta dovrà attenersi alle disposizioni della L.R. 30/2003 e s.m.i. e del regolamento attuativo relativo.

2) di fare salve le prescrizioni derivanti dal P.M.A.A. originario approvato con Determinazione Dirigenziale n. 96/2001 e successiva variante approvata con Determinazione Dirigenziale n°3 del 16.01.2006;

3) di fare salve le ulteriori prescrizioni e le limitazioni che eventualmente potranno emergere in sede di esame delle collegate pratiche edilizie da parte dei relativi organi;

4) di dare atto che la presente determinazione non comporta impegni di spesa per l'Ente.

Il Responsabile dell' Area
Arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale elettronico del presente atto ai

sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di Montepulciano, ai sensi dell'art.22 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.