



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

PROPRIETA': Società Agricola Ferraro Aiola III s.r.l.

OGGETTO: Istanza di variazione della perimetrazione del resede di P.O.C.

Relazione Tecnica

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Piccardi, architetto libero professionista iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n. 293, con Studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n. 12, C.F. PCCLSN67A27F592Q, a seguito di incarico ricevuto dal signor Russell Leo Ferraro II, nato in Ohio (U.S.A.) il 09.04.1967, residente in U.S.A. (EE), C.F. FRRRSL67D09Z404P, in qualità di legale rappresentante della Ferraro Aiola III Società Agricola s.r.l. con sede in Montepulciano (SI), redige la presente relazione a supporto dell'istanza per la modifica della perimetrazione del resede del Podere Aiola III, così come attualmente contenuta nel Piano Operativo e nello specifico nella tavola grafica PO_Disciplina del territorio rurale_10k_02.

Ubicazione - Identificazione

Gli immobili oggetto della suddetta istanza sono ubicati in area agricola a sud-



ovest dell'abitato del Capoluogo e sono accessibili mediante viabilità bianca detta Via dell'Aiola, che si diparte dalla S.S. 146 per Pienza e conduce alla proprietà detta.

Catastralmente la porzione di proprietà oggetto dell'istanza è censita al Catasto Terreni nel Foglio 115 del Comune di Montepulciano con le Particelle n. 35, 343, 344 345 e 346.

In questa porzione di territorio il terreno degrada dolcemente verso nord raccordandosi al versante ovest del crinale su cui è collocato il Centro Storico di Montepulciano; i terreni oggetto di intervento sono ubicati a quota molto più bassa rispetto all'abitato storico e si sviluppano quindi in pendenza verso la valle del Salarco.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico in virtù di specifico Decreto del 1967. Urbanisticamente l'area è agricola, ed è ubicata all'interno dell'UTOE 1 "Capoluogo" nel sistema territoriale delle "Colline Interne" e nel sub-sistema di "Montepulciano" ed è pertanto specificatamente normata dagli articoli 36, 42, 66, 67 e seguenti delle NTA del POC che di seguiti si riportano.

Descrizione - Finalità

La Società Agricola Ferraro Aiola III s.r.l. ha all'interno del corpo aziendale costituito da terreni con varie colture, fabbricati essenzialmente destinati all'attività agricola con l'edificio principale – il Podere Aiola III appunto – utilizzato a fini abitativi dai proprietari che sono recentemente pervenuti in



possesso degli immobili in questione.

Cittadini americani che hanno acquistato la proprietà con lo scopo di trasferirsi in Italia entro pochi anni, valutate la conformazione e la consistenza delle aree limitrofe al Podere, valutata altresì la loro utilizzazione, vorrebbero ampliare la porzione di giardino esistente intorno ad esso.

La perimetrazione del resede contenuta nella citata tavola del Piano Operativo, seppur indicativa e non perfettamente rispondente sia dimensionalmente che morfologicamente (si tratta del resto di un segno grafico su una tavola in scala 1:10000...) tanto allo stato attuale che a quello catastale esistenti, non comprende la porzione di terreno che essi vorrebbero trasformare in giardino e che attualmente contiene una pineta (tra l'altro interna ad un particella con destinazione ad uliveto) che di fatto non costituisce risorsa né per l'attività agricola aziendale né quale spazio pertinenziale a servizio dei fabbricati e che oltretutto da' solo sporco e problemi di infestanti e parassiti (processionaria, ecc.).

L'intento dei nuovi proprietari quindi, appassionati di verde e di giardini, è quello di sostituire la pineta incrementando l'area a verde ed a giardino a servizio del Podere.

Da qui la necessità di procedere prioritariamente alla ridefinizione della perimetrazione del resede pertinenziale del fabbricato principale attualmente individuata dal Piano Strutturale.

La nuova perimetrazione terrà conto dell'andamento naturale del terreno, della

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



sua morfologia (cigli, scarpate, fossi, ecc.) delle colture, delle sistemazione a verde esistenti nonché dei limiti fisici presenti (strade, muretti, ecc.)e pertanto risulterà perfettamente rispondente e coincidente con lo stato reale dei luoghi. Si allegano di seguito alcune immagini e grafici a supporto di quanto sopra relazionato.

In fede.

Montepulciano, lì 16.11.2024

(Alessandro Piccardi architetto)



**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



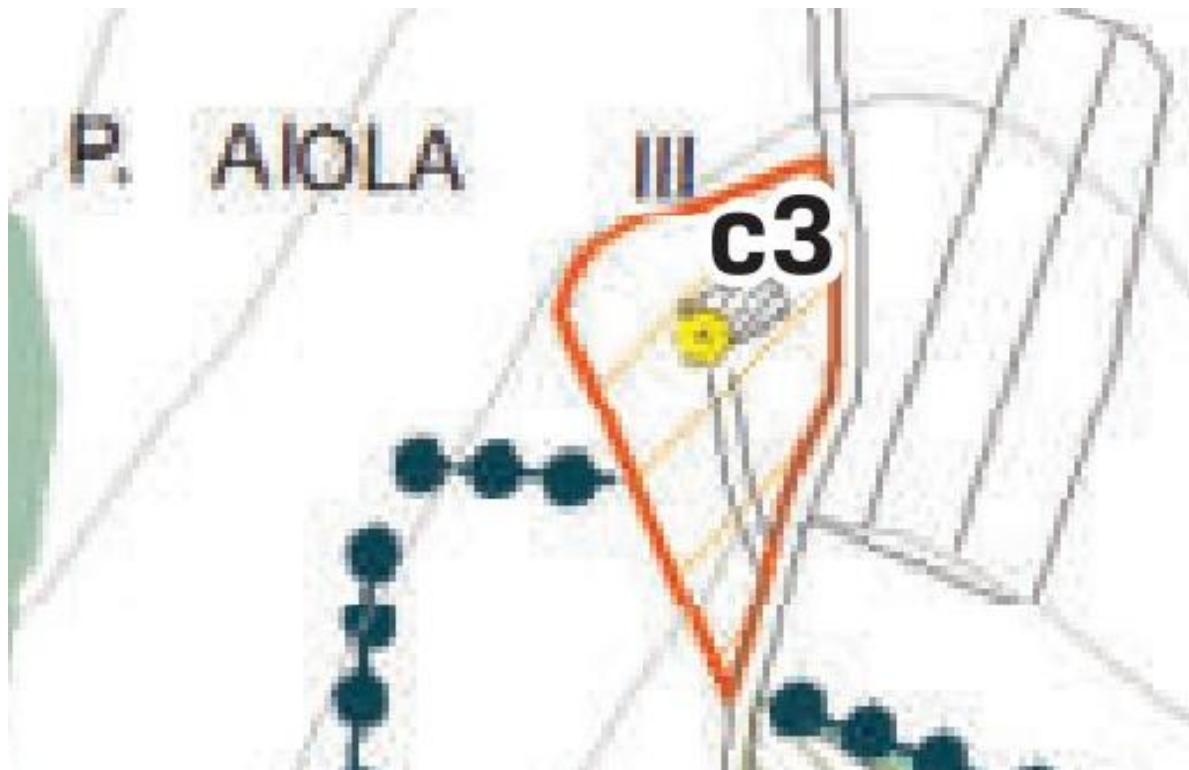
P.O. Estratto Tavola QC_10k_02



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





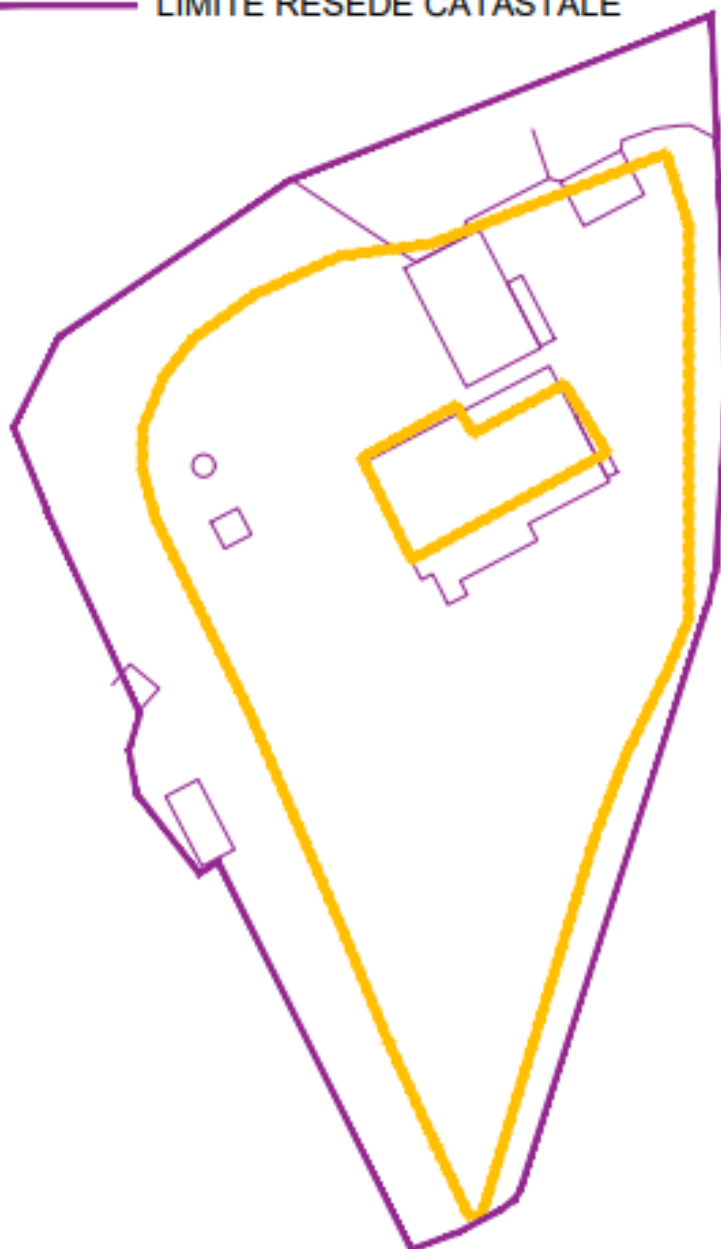
P.O. Estratto Tavola QC_10k_02 – PARTICOLARE PERIMETRAZIONE RESEDE



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



 LIMITE RESEDE DI P.O.
 LIMITE RESEDE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE RESEDE P.O. e RESEDE CATASTALE

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



SOVRAPPOSIZIONE RESEDE P.O. con RESEDE CATASTALE e ORTOFOTO

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



**SOVRAPPOSIZIONE RESEDE P.O. con RESEDE CATASTALE, ORTOFOTO e NUOVA
PERIMETRAZIONE RICHIESTA**