



**Comune di Montepulciano**

**Provincia di Siena**

**Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale  
(Titolo IV, capo III, sezione art.74 L.R. 65-2014)**

**Azienda Agricola Sorlini di Sorlini Cinzia  
Via di San Bartolomeo 22,  
Montepulciano (SI)**

**D.06**

**Valutazione art. 76 R.U.**



**Studio  
Tecnico  
Associato  
Piccardi**

**Alessandro Piccardi architetto  
Francesca Piccardi geometra**

Via Gracciano nel Corso n. 12, 53045 MONTEPULCIANO (SI)  
Telefono 0578757241, Fax 0578715351 - Email [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) [piccardiark@gmail.com](mailto:piccardiark@gmail.com)



**OGGETTO:** PIANO MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE - **Valutazione di cui all'art. 76 c. 4 e 5 delle N.T.A. del R.U.**

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

La presente valutazione, redatta ai sensi dell'art. 76 comma 4 e 5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico in vigore, riguarda la richiesta di approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'Az. Agr. Sorlini di Sorlini Cinzia

Tale azienda è ubicata nel territorio aperto del Comune di Montepulciano, individuato dagli strumenti urbanistici vigenti nel Sistema Territoriale delle *Colline interne*, nel Sub - sistema di paesaggio di *Poggiano e Pianoia*, nella U.T.O.E. di *Montepulciano*. All'interno dell'estensione agricola della medesima azienda si collocano il Bene Storico Architettonico denominato Villa Tombesi ed il B.S.A. denominato Complesso Rurale Podere San Bartolomeo.

La zona è accessibile mediante viabilità pubblica, nello specifico mediante Via di San Bartolomeo e solo da questo asse viario le aree oggetto di intervento ed i rispettivi B.S.A. sono visibili da media distanza.

L'obiettivo principale del presente piano aziendale è il miglioramento della conduzione agricola dell'impresa.

I fabbricati attualmente in dotazione alla ditta in questione, non sono sufficienti a fare fronte al fabbisogno aziendale e pertanto è intendimento della proprietà di provvedere alla costruzione ex-novo di un manufatto per il ricovero di piante da frutto, nello specifico limoni, e alla costruzione ex-novo di un capannone ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli.

Il manufatto, identificato all'interno del presente piano con la lettera "E" - U.M.I. "1", destinato al ricovero di piante da frutto (limoni) delle dimensioni in pianta di 4.80mx13.50m



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



con altezza media di 3.15m, sarà ubicato all'interno del realizzando Parco-giardino tematico, oggetto di convenzione approvata con Delibera G.C. n.305 del 01/12/2014, nell'area di pertinenza del Bene Storico Architettonico denominato Villa Trecci – Tombesi codice di vincolo 9052015048.

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 storico architettonico.

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 gli attribuisce il valore di patrimonio collettivo da tutelare.

Questi edifici pertanto non possono essere distrutti o modificati in modo che sia arrecato pregiudizio ai riconosciuti valori architettonici e paesaggistici, se non per ripristinare parti perdute e documentate o comunque per reintrodurre elementi tradizionali, consoni alle caratteristiche originali del contesto.

Nel 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, stabilisce che i beni storico architettonici e le rispettive aree di pertinenza 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.

L'intervento di costruzione della *limonaia* (*manufatto identificato con lettera "E"*), è di tipo fisso e permanente.

La Villa, con destinazione residenziale della titolare dell'azienda agricola, è inserita



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



all'interno di giardino formale, dove le specie arboree emergenti sono cipresso, magnolia, leccio, pino e olivo.

Il contesto paesaggistico è quello tipico agricolo e la morfologia è quella del crinale.

Il valore architettonico/urbanistico intrinseco del bene risulta essere buono come anche il valore paesaggistico, reso maggiore dalla estrema cura con cui la proprietà gestisce le aree pertinentziali della villa e ne cura, implementa (anche con funzione sperimentale) e mantiene il contesto e l'habitat, con particolare riguardo al verde.

Il P.S. pur riconoscendo per i beni storico architettonici il carattere di invarianti 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 di dettare le modalità per la realizzazione di *annessi agricoli* all'interno delle medesime aree, ove venga svolta anche attività agricola.

La realizzazione del manufatto, in zona in cui i movimenti di terreno saranno limitati alla sola esecuzione della struttura di fondazione e rientranti nei valori minori di 50 cm sia per quanto riguarda gli scavi che per quanto riguarda i riporti, non altera in alcun modo la percezione visiva del BSA, dai modici punti che i suddetti percorsi consentono, conservando inalterata la veduta in primo luogo della Villa e in secondo luogo dell'adiacente ex scuderia.

Data la morfologia e l'andamento del terreno pertinenziale (che vede la villa collocata in posizione marginale ma preminente) - non esistono possibilità di visuale diretta da BSA ad annesso e viceversa.

L'assetto agrario ambientale del territorio circostante è e sarà ben conservato ed il tutto non andrà ad incidere sugli aspetti paesaggistici né su quelli di percezione e conservazione del bene storico.



**STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI**



Per quanto concerne, il fabbricato, identificato all'interno del presente piano con la lettera "F" - U.M.I. "2" , destinato a rimessa di mezzi ed attrezzi agricoli, delle dimensioni in pianta di 10.60mX15.60m con altezza media di 4.20m, sarà ubicato ai margini dell'azienda, lontano dai nuclei rurali Villa Tombesi e Complesso di S. Bartolomeo, costituenti l'azienda medesima, sia per non arrecare disturbo ai fruitori e persone presenti in loco durante le fasi di lavorazione, sia per non andare ad incidere sugli aspetti paesaggistici e di percezione e conservazione dei beni storici in questione.

Il capannone avrà accesso dalla viabilità pubblica di Via S. Bartolomeo mediante un breve tratto di strada vicinale.

Il medesimo è stato dimensionato in modo tale da consentire la piena libertà di utilizzo dei mezzi ed attrezzi attualmente in dotazione all'azienda agricola.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici e documentazione fotografica allegati.

Montepulciano li, 01/04/2016

Il Tecnico  
(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](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - [info@studiotecnicopiccardi.it](mailto:info@studiotecnicopiccardi.it)

