



P.A.P.M.A.A. Azienda Agricola SORLINI Cinzia con valore di Piano Attuativo
Realizzazione di volumi in area pertinenziale di BSA

Analisi delle Soluzioni Tecniche (art. 76 comma 3 NTA di P.O.)

Premessa

Il P.A.P.M.A.A. in oggetto prevede la realizzazione di una minima quantità di volumi aziendali, strettamente commisurata alle necessità ed alle attività programmate.

Nell'Azienda Agricola Sorlini Cinzia trovano collocazione ben due BSA quali Villa Trecci ed il Complesso Rurale di San Bartolomeo con la piccola chiesa.

La quasi totalità della dotazione di terreni dell'Azienda ricade quindi all'interno dell'una o dell'altra area di pertinenza delle BSA dette.

In tale ambito è stata configurata una proposta per la realizzazione di volumi aziendali che tenesse conto delle peculiarità e delle destinazioni delle aree, nel rispetto dei valori del territorio e delle emergenze storico architettoniche ivi presenti.

Così l'ubicazione del capannone da destinare a rimessa macchine ed attrezzature è stata individuata in posizione che - seppur defilata ed ai margini della proprietà e distante dagli altri edifici esistenti e dalla residenza dello IAP oltre 1,5 chilometri - è l'unica porzione di terreno esterna alle perimetrazioni delle pertinenze di BSA. Tale immobile non sarà quindi oggetto di tale valutazione né di procedura particolare, ma ordinaria.

La costruzione della limonaia rientra invece nell'ambito della realizzazione e del completamento del Parco Giardino tematico convenzionato con l'Amministrazione Comunale andando a definire il parco affiancandosi alle varie tipologie di giardino (arido, umido, delle graminacee, uliveto secolare, ecc.) e di strutture esterne (roseto, fontane, ecc.) quale ulteriore elemento tipico e caratterizzante i parchi ed i giardini delle ville storiche.





Soluzione 1 – Limonaia all'interno della BSA di Villa Trecci (tavola 12)

La tavola 12 illustra la soluzione ideale (per le esigenze e le finalità aziendali) per la collocazione del nuovo volume della Limonaia all'interno cioè, dell'area a parco-giardino e quindi all'interno della perimetrazione della BSA Villa Trecci.

Come visibile chiaramente nel foto inserimento, l'ubicazione del nuovo volume è stata prevista in posizione marginale nel parco e distante dalla Villa che inoltre (dato l'andamento morfologico del terreno in declivio), rimane in posizione preminente senza che la Limonaia ne ostruisca in alcun modo la percezione visiva diretta né interferisca con i rapporti visivi e paesaggistici che la Villa instaura con il contesto ad essa adiacente.

E' fondamentale rimarcare come, pur trattandosi di annesso agricolo, la proprietà abbia voluto pensarlo con caratteristiche dimensionali e soprattutto materiche e tipologiche che tengano conto del contesto di inserimento e della sua natura funzionale e pertinenziale di un edificio dotato di caratteristiche storico-architettoniche importanti.

Soluzione 2 – Limonaia all'interno della BSA (tavola 13)

Nella tavola 13 è illustrata la situazione che si prospetterebbe con la collocazione della Limonaia all'esterno delle aree di BSA e quindi in adiacenza al capannone da costruire per la rimessa di macchine ed attrezzature.

A parte l'evidente incongruenza tipologica della stessa con gli altri volumi presenti in tale ambito, risulta altresì palese l'inutilità di tale ubicazione a fronte della funzione della Limonaia stessa: la proprietaria sarebbe costretta a fare circa 1,5 Km per spostare i limoni dal parco alla limonaia e altrettanto al ritorno.

Soluzione 3 – Nessuna Edificazione (tavola 14)

La tavola 14 illustra la situazione attualmente esistente; le foto panoramiche rappresentano:

una, Villa Trecci ed il suo intorno, le aree cioè strettamente pertinentziali



STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI



destinate a parco-giardino; la ripresa da lontano contestualizza l'edificio principale in rapporto alle sue aree esterne;

l'altra, la porzione di territorio aziendale esterno alle perimetrazioni delle BSA; anche qui la foto è panoramica ma non è possibile, data la collocazione di tale area (lontana e in basso rispetto a quella della Villa) avere una ripresa fotografica che le visualizzi contemporaneamente; nella foto – per una migliore comprensione e visualizzazione dello stato dei luoghi - non è stato inserito nemmeno il capannone peraltro non oggetto della presente procedura e valutazione; quello visualizzato appartiene ad altra proprietà.

Ovviamente tale soluzione non soddisfa le esigenze aziendali.

Montepulciano li, 11.07.2016

Il Tecnico
(Alessandro Piccardi architetto)

