

**MASSIMO ZANELLI** architetto

via A.Grandi, 1\_interno galleria  
53049 Torrita di Siena (SI)  
info@massimozanelli.it  
tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537  
p.iva 00965020522

al **Comune di Montepulciano**  
**Area Urbanistica**

Piazza Grande 1, 53045 - Montepulciano (SI)

all'attenzione del responsabile Area Urbanistica  
spett.le arch. **Massimo Bertone**

oggetto: **Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014**  
**PdR Rovisci - prot. 24563/22**

ubicazione: **Via di Nottola 21, Montepulciano Stazione**  
proponente: **Claudio Barbetti**

Con la presente si risponde per punti alle Vs. prescrizioni contenute nell'istruttoria datata 18.07.2022 relativa alla pratica in oggetto:

- 01) Si allega tavola (BG21\_05 stato di progetto - planovolumetrico) contenente planimetria con individuazione della zona di recupero e qualificazione degli spazi esterni;
- 02) In materia edilizia-urbanistica, il progetto è conforme alle norme sugli agriturismi, contenute nella L.R. 30/2003 come mod. dalla L.R. 80/2020. In aggiunta, si allega DUA depositata all'Artea Regione Toscana, n. 2022DUA0000000097866330158000000006/10000;
- 03) Si allega dichiarazione sostitutiva di atto notorio di persona informata dei fatti. In aggiunta ad essa, di seguito, si riporta estratto dell'ortofoto dell'anno 1978 (OFC 1978 10K), nella quale si riscontra chiaramente la presenza del manufatto in oggetto.  
Secondo quanto dichiarato nell'atto notorio, la costruzione dell'annesso risale ad un periodo compreso fra gli anni 1959 e 1961. Stante che nel periodo compreso fra tale data e la data dell'ortofoto, l'area non è stata interessata da altre orto foto, quella del 1978 rappresenta di fatto il primo documento che testimoni la presenza del manufatto.



Figura 1. Estratto ortofoto 1978 10K

Anche per quanto concerne la documentazione catastale, trattandosi di manufatto rurale - per i quali ante 1998 non era necessario censimento al catasto fabbricati - la prima schedatura risale al 29.07.2010, pertanto non risulta utile alla definizione della legittimità dell'annesso. Alla luce di quanto sopra, si intende dimostrare la legittimità dello stesso sulla base della dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata, sufficiente in caso di immobili costruiti ante 1967.

- 04) In fase di richiesta di Permesso di Costruire saranno prese in esame e rispettate tutte le indicazioni di cui all'art. 87 "Impianti sportivi pertinenziali (piscine e campi da tennis)" delle vigenti NTA, già valutate in maniera preliminare, come illustrato nella relazione tecnica generale allegata al PdR, al paragrafo "Descrizione del progetto", sottoparagrafo "Piscina pertinenziale".
- 05) Si rimanda al punto 8;
- 06) Si rimanda al punto 8;

- 07) Si specifica che la linea elettrica riportata nella tavola "01.b\_Urbanizzazione primaria", nello schema "Urbanizzazione primaria\_stato di fatto", in realtà è una linea telefonia, per altro attualmente in disuso. Si specifica inoltre - come riportato nello schema sottostante "Urbanizzazione primaria\_stato di progetto" - che la linea elettrica prevista è sotterranea. Si allega tavola corretta, che annulla e sostituisce quella precedentemente inviata.
- 08) Data la definizione della zona di recupero di cui al punto 1, si chiarisce che le indicazioni circa i materiali utilizzati per le sistemazioni esterne e i percorsi reperibili all'interno delle NTA inviate in precedenza avevano carattere generale, dato che riportavano informazioni anche in merito al percorso pedonale in progetto, alternativo alla strada podereale oggetto del declassamento in corso.

Nello specifico, all'art. 9 "Viabilità" è scritto che la viabilità di carattere privato, carrabile, che si va realizzando "rimarrà invariata rispetto a quella esistente - viabilità del tipo "strade bianche" stabilizzate con inerti - fatti salvi interventi di miglioramento", ossia il rinnovo degli stabilizzanti di superficie.

Sempre all'art. 9 si riporta "si prevede la predisposizione di alcuni posti auto, semplicemente indicati a terra, realizzati anch'essi in materiali naturali, permeabili", realizzati con medesima stratigrafia del percorso carrabile di cui sopra.

Al medesimo articolo è data indicazione anche in merito al "percorso pedonale [...] di collegamento fra la viabilità di cui sopra e il fabbricato", che verrà realizzato in "elementi lapidei o similari, posati a secco sul terreno".

Si aggiunge che si prevede la realizzazione di superfici pavimentate esterne antistanti il prospetto ovest, come riportate in planimetria, realizzate sempre in materiali lapidei o similari e/o legno.

Sempre all'art. 9 è specificato come non si preveda invece alcun "percorso di collegamento" tra il fabbricato e la piscina a servizio del medesimo.

In ultimo, per quanto concerne le essenze arboree che si intendono piantumare, come indicato all'art. 8 "Sistemazioni esterne", sono "essenze autoctone a incremento della vegetazione non colturale esistente", nello specifico si prevede la piantumazione di cespugli ed essenze locali quali lavanda, lauro, biancospino, prugnolo.
- 09) Si allega materiale con il quale si chiede l'esame della Commissione Urbanistica al fine del rilascio di parere rispetto l'impostazione architettonica del progetto definitivo.

Torrita di Siena, 05.09.2022

il progettista  
arch. Massimo Zanelli