

Studio Tecnico Associato

M A G G I

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, li 21 Ottobre 2020

**PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO
AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO PER
RECUPERO DI DUE EX FIENILI PER ALLOGGI
AGRITURISTICI**

in Comune di Montepulciano – Via di Pescaia

RICHIEDENTE: BONARI SABRINA

 **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA

(Dott.Ing. Giacomo Maggi)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte in conformità del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano.

ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli si applicano al comparto rurale posto in Montepulciano – via di Pescaia ed individuato nella allegata mappa catastale e nell'estratto di Piano Operativo vigente. **In particolare l'oggetto di intervento sono due ex fienili che vengono recuperati per finalità agrituristiche, previa bonifica di coperture in eternit, e realizzazione di un breve tratto di stradella imbrecciata interna all'azienda.**

ART.2) - CATEGORIE DI INTERVENTO

Nel Piano Operativo vigente la zona in oggetto è in **area rurale**, pertanto valgono i dispositivi della legge regionale 65/2014 ed il Titolo VIII – IL Territorio rurale – del Piano Operativo vigente.

Nel Piano operativo l'intero complesso immobiliare agricolo è classificato in **categoria C4**.

Ai sensi dell'art. 80 del Piano Operativo vi **sono consentiti gli interventi previsti agli articoli 71 e 72 della legge regionale 65/2014**.

Ai sensi delle definizioni di cui all'art. 134 della l.r. 65/2014, il previsto intervento di demolizione e ricostruzione dei fienili **pur nella medesima posizione, con diversa sagoma e molto minore volume**, trovandosi in zona a vincolo paesaggistico è definito come **sostituzione edilizia** invece che ristrutturazione ricostruttiva.

Preme ricordare ad ogni modo che, ai sensi dell'art. 71 della l.r. 65/2014, il previsto intervento di recupero dei fienili tramite la loro sostituzione edilizia, ad opera di IAP, **sarebbe fattibile addirittura senza PMAA**.

Il PMAA con valore attuativo di Piano di Recupero è dovuto ai sensi dell'art. 81 del Piano Operativo in quanto **l'immobile in oggetto ricade in zona di BSA e se ne prevede una ricostruzione con diversa sagoma a parità di superficie edificabile**

E' fatta salva l'applicazione di eventuali bonus di edilizia ecostenibile previsti sia dalla legge regionale che dai regolamenti comunali.

ART.3) - DESTINAZIONI AMMESSE

Per tutti gli immobili del comparto la destinazione d'uso ammessa è quella **agricola e funzioni connesse**.

In particolare il complesso rurale ad attuale destinazione d'uso agricola è **classificato C4**.

I due ex fienili posti in recupero non hanno quindi alcun valore storico, tipologico o documentale pertanto in coerenza con l'art. 81 del Piano Operativo vigente, possono essere recuperati a parità di SE e **trasformati per uso agriturismo**.

ART.4) – PARAMETRI URBANISTICI

Si prevede il seguente dimensionamento del Piano di Recupero:

La S.e. ricostruita deve essere pari a quella demolita più applicazione di bonus per edilizia ecosostenibile.

S.e. massima di Progetto per agriturismo,
compreso bonus edilizia ecosostenibile 10% della S.e. demolita dei fienili: **mq 272**

- | | |
|--|------------|
| - Numero massimo piano fuori terra | N.2 |
| - Altezza massima | H=8,00 m |
| - Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | 5,00 m |
| - Distanza minima dai confini | 5,00 m |
| - Distanza minima tra i fabbricati | Df 10,00 m |

E' ammessa applicazione di bonus edilizia ecosostenibile.

ART.5) - MATERIALI

Per l'immobile in progetto, realizzato in sostituzione degli ex fienili, sono ammessi i seguenti materiali di finitura esterna:

- Pareti degli edifici in muratura di muratura di pietra e mattoni vecchi a faccia vista o intonacate in colori terrosi neutri o miste;
- manto di copertura in tegole nuove e coppi vecchi;
- pannelli fotovoltaici aderenti o integrati;
- canali e pluviali in rame;
- infissi in legno;
- soglie di finestre e porte esterne in travertino o pietra serena o elementi di laterizio fatti a mano o di recupero;
- marciapiedi perimetrali in elementi di laterizio fatti a mano o di recupero o pietra;

ART.6) – SISTEMAZIONI SPAZI ESTERNI

Per le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- ghiaia e breccino per i piazzali e le viabilità di accesso
- prato per il resto del resede
- eventuali muretti di recinzione o muri di sostegno saranno in c.a. intonacati e/o rivestiti con muratura di pietra e mattoni vecchia a faccia vista

- sono consentiti pergolati in legno o metallo con rampicanti sia in aderenza al nuovo immobile che per eventuali zone di sosta auto, in coerenza con PO.

ART.7) – URBANIZZAZIONI A RETE

Il comparto di intervento è già dotato delle seguenti dotazioni infrastrutturali lungo via di Pescaia:

- corrente elettrica
- acquedotto pubblico

Trovandosi in zona rurale, non è presente la conduttura metano né quella fognaria.

Attualmente il complesso è alimentato da bombolone GPL per il riscaldamento e lo smaltimento refluo avviene fuori fognatura previo idoneo trattamento.

Non si ravvede la necessità di allaccio metano né alla fognatura pubblica anche per le opere in progetto.

Si ritiene che, anche data l'assimilabilità dell'intervento edificatorio ad uno residenziale, gli impianti a rete esistenti siano sufficienti a sopportare i nuovi allacci.

ART.8) – VIABILITÀ

Verrà riutilizzata più possibile la viabilità e la situazione distributiva esistente, però, al fine di separare l'accessibilità degli ospiti dell'agriturismo dalle dinamiche aziendali, si prevede la realizzazione di un **breve tratto di stradella imbrecciata, del tutto interna alla proprietà, e corrispondente all'incirca ad un passaggio campestre già esistente**, così da ridurre in pratica a zero i movimenti di terreno.

ART.9) – PARCHEGGI

Trattandosi di un intervento di recupero edilizio in zona rurale a parità di SE e la sola applicazione di bonus di edilizia ecosostenibile, non è necessario realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi privati per l'attività agrituristica potranno essere ricavati in prossimità del nuovo edificio in progetto, anche con pergolati, purché pavimentati in ghiaia e mitigandone la visibilità con delle alberature o cespugliature di essenze autoctone.

ART.10) – CONDIZIONI CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PdR

Le seguenti modifiche non comporteranno variante al PdR:

- modifiche non sostanziali al progetto per adeguamenti dovuti durante l'iter approvativo dei vari enti interessati;
- variazioni di Se entro il 15%;
- variazione di altezza entro il 15%, pur nel rispetto del limite massimo di NTA;
- applicazione bonus edilizia ecosostenibile;
- lievi modifiche di posizione del nuovo fabbricato
- modifica ai materiali di finitura se comunque coerenti con quelli previsti dal PO;
- realizzazione di locali tecnici, anche esterni alla sagoma

ART.11) – USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ED EDILIZIA SOSTENIBILE

Per l' immobile in progetto derivato dal recupero degli ex fienili, verranno soddisfatti i requisiti prescritti dal Dlgs 39/2005 e s.m.i., sia per quanto concerne l'utilizzo di pannelli solari per l'acqua calda sanitaria che per il consumo energetico degli edifici.

Verranno inoltre soddisfatti i requisiti del Regolamento Comunale per l'edilizia sostenibile.

IL PROGETTISTA
(Dott.Ing. Giacomo Maggi)