



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*  
AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n.

Montepulciano, 08.11.'24

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

## **Oggetto : Piano Urbanitico Attuativo – Az. Agr. Bindella**

In riferimento all'oggetto ed alla richiesta pervenuta con prot. n. 12959 / '24, si istruisce quanto segue.

### **PREMESSA**

In data 24/02/2014 con Determina n. 318 / '14, veniva approvato il Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale ( PMAA ) della Azienda Agricola Bindella;

In data 09.04.'24 con prot. 12959 / '24, veniva presentato la relativa Variante a tale PMAA;

Tale Variante prevede i seguenti interventi:

in località **Valloccaia di Sotto**

- Deruralizzazione del complesso immobiliare denominato fabbricati B1,B2,B3 e B4;

in località **Le Casalte**

- Demolizione annessi agricoli di recente realizzazione (2001-2002) (nuova acquisizione) denominati fabbricato H4, fabbricato H6, fabbricato H7, fabbricato H2 (parte modificata nel 2001) e parte fuori terra del fabbricato H5;
- Recupero dei fabbricati rurali storici originari H1,H2 e H3 a fini agrituristici;
- Recupero come annesso agricolo della parte interrata del fabbricato H5;
- Realizzazione di una serra (fabbricato A8);

in località **Valloccaia di Sopra;**

- Non trasformazione in alloggi agrituristici del piano terra della villa ottocentesca (fabbricato A5) che rimarrebbe annesso agricolo;
- Deruralizzazione locali tecnici e locali piscina (fabbricato A6);

in località **Boscarelli;**

- Realizzazione nuovo annesso agricolo fabbricato E4;

in località **Podere Melina** (nuova acquisizione)

- Realizzazione di un nuovo annesso agricolo fabbricato G5 e recupero podere storico fabbricato G1 ed annesso agricolo fabbricato G2 per attività agrituristiche;

in località **Comparone**;

- Realizzazione di tettoia fabbricato D4 in aderenza ad annesso agricolo fabbricato D1;

in località **Fosso Lupaio**

- Si conferma come nel PAPMAA del 2014 la previsione dell'alienazione del fabbricato F1 non più utilizzabile ai fini agricoli;

ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Modello di presentazione PAPMAA in variante;
- Tav.1\_Visure\_catastali\_e\_planimetrie
- TAV.2A\_USO\_DEL\_SUOLO\_ATTUALE
- TAV.2B\_USO\_DEL\_SUOLO\_ATTUALE
- TAV.2C\_USO\_DEL\_SUOLO\_PROGRAMMATO
- TAV.2D\_USO\_DEL\_SUOLO\_PROGRAMMATO
- Tav.3\_Doc\_Fotografica
- Tav.3A\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_A-Valloccaia\_di\_Sopra
- Tav.3B\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_B Valloccaia\_di\_Sotto
- Tav.3C\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_C S.Maria
- Tav.3D\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_D-Loc\_Comparone
- Tav.3E\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_E-Loc\_Podere\_Boscarelli
- Tav.3F\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_F-Loc\_Pod\_Fosso\_Lupaio
- Tav.3G\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_G-Loc\_Pod\_Melina
- Tav.3H\_Stato\_Attuale\_Fabbricati\_H-Loc\_Pod\_le\_Casalte
- Tav.4\_Fabbricati\_esistenti\_da\_demolire
- Tav.4\_1\_Fabbricati\_da\_costruire
- Tav.5A\_Stato\_di\_Progetto\_Fabbricati\_A-Valloccaia\_di\_Sopra
- Tav.5D\_Stato\_di\_Progetto\_Fabbricati\_D-Loc\_Comparone
- Tav.5E\_Stato\_di\_Progetto\_Fabbricati\_E-Loc\_Podere\_Boscarelli
- Tav.5G\_Stato\_di\_Progetto\_Fabbricati\_G-Loc\_Pod\_Melina
- Tav.5H\_Stato\_di\_Progetto\_Fabbricati\_H-Loc\_Pod\_le\_Casalte
- Relazione Tecnica integrativa su CONFORMITÀ URBANISTICA interventi di nuova edificazione;
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola sulle urbanizzazioni primarie
- Relazione geologica

## ISTRUTTORIA

Tale variante al PMAA originario ha acquisito :

- in data 08.10.2024 con prot. Int. 36552, l'istruttoria FAVOREVOLE con prescrizioni del Responsabile del Procedimento circa la verifica con la strumentazione urbanistica comunale;
- in data 15/07/2024 con prot. 25490, il parere FAVOREVOLE con prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale di Siena circa le verifiche in relazione alla coerenza con la disciplina del PTCP vigente;
- in data 05/06/2024 con prot. 20306, il parere FAVOREVOLE emesso dalla Regione Toscana – Direzione Agricoltura circa le verifiche in relazione alla coerenza con la disciplina del PIT vigente e con la L.R. 65 / 2014 e suoi regolamenti attuativi;

In data 16.10.'24, a seguito di ciò, la Variante è stata approvata con Determina n. 1180, con le seguenti prescrizioni:

- salvo sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo / convenzione di cui alla L.R. 65/2014 art.74 comma 5 e 6, che dovrà contenere al suo interno, anche le relative opere di miglioramento programmati e prescritti;
- salvo produzione di apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'insieme delle opere di miglioramento ambientale di cui sopra e di tutte le demolizioni;
- tali demolizioni devono essere eseguite prima della realizzazione dei nuovi interventi che prevedono il riuso di parte di questi;
- salvo dimostrazione delle demolizioni previste dal PMAA dell'Az. Agr. Le Casalte ( dalla quale derivano circa ha 39 di terreno relativi la sua attuale consistenza aziendale );
- le deruralizzazioni dei fabbricati B1,B2,B3,B4 dovrà avvenire nei limiti dei cambi di destinazione d'uso della zona omogenea di riferimento;
- salvo approfondimenti degli studi geologici relativi alla vulnerabilità degli acquiferi medio elevata, Aree sensibili di classe 2 e pericolosità idraulica media I.2 relativamente agli interventi previsti in prossimità del Podere Boscarelli in fase di esame del relativo PUA;
- salvo approfondimenti degli studi geologici relativi alla pericolosità di frana media PF2relativamente agli interventi previsti in prossimità del Podere Valloccaia e pericolosità geologica media G2 per tutti i poderi coinvolti, in fase di esame del relativo PUA;
- salvo il rispetto delle prescrizioni del P.A.P.M.A.A. originario;
- salvo il rispetto delle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale di Siena :
  - art. 13.24 co.7 al fine di impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, per eventuali recinzioni o opere di delimitazione della proprietà o di porzioni della stessa, dovrà essere impedita la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi con siepi arbustive invasive non Autoctone, o utilizzo improprio di filari di cipressi comuni come elemento di arredo lungo i viali o

disposti sui confini di proprietà. Potranno altresì essere utilizzate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.

La variante al PMAA di cui sopra, assume valore di PUA, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65 / '14 e del c. 3 dell'art. 70 delle NTA di PO, in particolare per l'entità dimensionale ed estensione degli interventi previsti

In quanto PUA, il PMAA è stato integrato con i relativi elaborati caratterizzanti, quali .

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola sulle urbanizzazioni primarie
- Relazione geologica

Rispetto alla verifica urbanistica degli interventi :

- gli interventi prevedono nuove edificazioni, demolizioni, recuperi a fini agrituristici di edifici esistenti, deruralizzazioni.
- in particolare per le nuove edificazioni :
  - in due casi su quattro riguardano piccoli ampliamenti di edifici esistenti,
  - negli altri due casi si tratta di edificazioni di dimensioni assolutamente coerenti a ridosso di edifici o compendi esistenti.

Tali interventi non determinano la necessità di nuove urbanizzazioni a rete se non allacci e limitati prolungamenti delle reti esistenti né nuova viabilità di servizio.

Rispetto alla verifica edilizia degli interventi, si rinvia agli esame delle istanze per i titoli autorizzativi del caso, compresa la verifica puntuale, attraverso apposita Relazione Geologica :

- relativa alla vulnerabilità degli acquiferi medio elevata, Aree sensibili di classe 2 e pericolosità idraulica media I.2 relativamente agli interventi previsti in prossimità del Podere Boscarelli;
- relativa alla pericolosità di frana media PF2relativamente agli interventi previsti in prossimità del Podere Valloccaia e pericolosità geologica media G2 per tutti i poderi coinvolti.

## PARERE

Alla luce di quanto illustrato, si esprime parere favorevole al PUA in esame con le seguenti prescrizioni :

- quella del PMAA originario di cui alla Det n. 318 / '14 ;
- quelle del PMAA in variante di cui alla Det. n. 1180 / '24 ;
- quelle relative ea verifiche geologiche indicate nella presente istruttoria.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

## **ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE**

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82 ) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

### **INFORMATIVA PRIVACY Regolamento (UE) 679/2016 Informativa sintetica agli interessati**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali "*General Data Protection Regulation*" (**GDPR**) si informa che il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montepulciano.

L'Ente garantisce che il trattamento dei dati personali si svolge nel retto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personal e al diritto alla protezione dei dati personali.

Si rende noto all'Interessato che ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art. 13.2.d del Regolamento (UE) 679/2016.

Con decreto del Sindaco n.44 del 29.05.2018 è stato individuato il *Data Protecion Officer* (DPO) / Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Esseti Servizi Telematici S.r.l., sede operativa, Loc. Belvedere, n. 97, 53034, Colle Val