



**"La Villa"**  
**ALLEGATO I 1-BIS**  
*Norme tecniche di attuazione*



**M+O** Architetti studio architettura

PROGETTO: ARCH. GIANNI MARAMAI  
ARCH. IOLANDA ONORI

PROPRIETA':  
AZIENDA AGRICOLA CASANUOVA  
DI TANZINI MARINO

DATA:  
SETTEMBRE 2015



## **INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE**

Antico borgo con castello posto lungo la direttrice che da Monteriggioni conduce a Firenze, "la Villa" è uno dei numerosi fortilizi in gran parte ancora presenti nel comprensorio di Monteriggioni, avamposto della potenza senese, la loro presenza fu dovuta ad esigenze strategiche tra cui la vicinanza alla Via Francigena, alla quale si collegano con diramazioni che si prolungano verso il territorio della nemica Firenze, da sempre teatro di scontri ed operazioni militari.

"La Villa" è posta a poche centinaia di metri dal più famoso Castello della Chiocciola, il quale complesso risulta abitato sin dai tempi del paleolitico, la fortificazione pare abbia origine da un insediamento etrusco, l'attuale storia documentata fa risalire al periodo del medioevo detto insediamento.

La Chiocciola salì alla cronaca nel XVI secolo durante la guerra tra Siena e Firenze 1553-1555. Il castello fu dominio dei Piccolomini d'Aragona prima e dei conti Brancadori successivamente.

Al 1317, la parrocchia di Ricciano comprendeva il castello della Chiocciola, la Villa e molto del territorio limitrofo, l'impianto di questa chiesa risulta risalente ad epoca romana, così come è rilevabile dalla vecchia costruzione dove ancora sono presenti antiche finestre di origine gotica.

Agli inizi del 1700, questa chiesa si presentava in uno stato fatiscente tanto che fu deciso di intervenire sia nel restauro che nell' ampliamento, furono intrapresi tali lavori sotto il patrocinio del Sig. Brancadori, proprietario del sottoposto castello della Chiocciola, che dei Sig.ri Palmieri proprietari della Villa.

Completati i lavori nel 1721, alla chiesa di Ricciano fu predetta una congregazione su istanza del parroco Giacomo Castellini.

Ricostruita in breve la storia di questa parrocchia, possiamo a rilevare cosa di particolare si trova all'interno del perimetro parrocchiale, *"sono infatti presenti fortilizi e case torri di proprietà di varie famiglie nobili senesi, che in tempi di guerre e persecuzioni servivano loro di sicuro asilo contro i loro nemici ed a protezione delle loro sostanze"*.

Tali sono, il fabbricato con torre detto *il Poggio*, un tempo feudo della famiglia Lenci; la villa dei Sig.ri Colombini detta *il Caggio*. Ed ancora, l'antico feudo della Nobile famiglia Palmieri, denominato "La Villa" dove ancora risulta, se pur parzialmente rimaneggiata, l'antica torre sormontata dalla sua rocca merlata; di questa fa parte l'adiacente pubblico Oratorio dedicato a S. Francesco d'Assisi, ove nell'unico altare risultava ancora presente la tavola raffigurante il Santo, la Vergine Maria e S. Chiara con altri santi. Il castello è caratterizzato da una grossa torre quadrata in pietra squadrata attorno alla quale si compone un ampio recinto quadrangolare che ne lascia libero solo il lato N/O. La torre ha base a scarpa con al disopra un piano con finestre architravate con mensole concave, ancora sopra un ulteriore piano leggermente aggettante di pietra, ad ovest le costruzioni che hanno assunto nel tempo una prevalente destinazione agricola, ricavata su un impianto medioevale estremamente rimaneggiato.

## 2- Cabrei e catasti

Da una approfondita indagine su Cabrei e Catasti storici, fonti più interessanti ed attendibili per la ricostruzione della storia di un territorio e dei suoi manufatti presenti, risulta che la carta della comunità di Monteriggioni, Comune della Chiocciola, è stata terminata in data 24 Nov. 1825 da Ferrari M. ed è individuata con segnatura archivistica al Catasto Leopoldino di Monteriggioni Sez. H- f.3 -n.19



Dai dati rilevati sulle particelle di nostro interesse sono risultati i seguenti intestatari con le relative destinazioni d'uso dei fabbricati alla data del 1825, in dettaglio si conferma che la proprietà della "Villa" apparteneva al Sig. Palmieri Antonio di Bernardino con i relativi possessi:

- Part. 458, art. di stima 411, carta campione 404, Cappella 120 b.q.
- Part. 461, art. di stima 312, carta campione 404,, Cappella 168 b.q.
- Part. 462, art. di stima 313, carta campione 404,, Capanna 240 b.q.
- Part. 463, art. di stima 312, carta campione 404, Casa 420 b.q.
- Part. 463 bis, art. di stima 313, carta campione 404, Casa Colonica 2.612 b.q.

Al 1 Agosto 1873 risulta una donazione da Palmieri Antonio a Palmieri Nuti, a cui sono seguiti vari atti e stati di cambiamento che hanno visto comunque mantenere la proprietà all'interno del casato Palmieri Nuti Antonio ed altri fino alla data del maggio 1901.

Alla data del 25 Set. 1915, si evidenzia atto di successione da Palmieri Nuti Antonio agli eredi Palmieri Nuti Vittoria e Sobilia fu Antonio

Il 7 Giugno 1926 la proprietà della Villa passa a Pepi Bandino fu Mario, da cui per successione alla data del 1951 a Pepi Luigi e Maria del Bravo fu Bernardino.



Attualmente la proprietà in oggetto è in proprietà a Tanzini Simone e Righi Anna, ai quali sono riferite al N.C.E.U. le particella catastale n°26 sub.ni 19, 20,21,22,23, part. 290 sub.2,3 già cappella al 1825, e sub.4; part.24 Cappella, tutto all'interno del Fog. 98 del comune di Monteriggioni.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### Art. 1

#### **Regolamenti**

- Gli interventi nell'ambito dell'area oggetto del presente piano attuativo sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle seguenti norme tecniche di attuazione.
- Il presente programma, di competenza comunale, avendo effetti sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio viene valutato sulla base degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni, dei parametri e delle salvaguardie contenuti nel Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

### Art. 2

#### **Finalità e ambito di applicazione**

L'obiettivo del presente piano attuativo interessa la valorizzazione ed il recupero dei manufatti storici e del territorio rurale dei fabbricati facenti parte del nucleo abitativo " la Villa" attualmente parte dell'Azienda Agricola Casanuova di Tanzini Marino, attualmente affittuario. Gli immobili sono descritti catastalmente al Fog. 98 part.le 26 sub.16,17,18,19,20,22,23,24 .

L'intervento si propone la generale riqualificazione paesaggistica dell'area attraverso un'azione di valorizzazione generale dell'ambiente, di riqualificazione dei luoghi compromessi e di recupero dei beni architettonici e culturali attualmente a rischio di un completo deterioramento, tutto rivolto al mantenimento del presidio antropico e del ruolo identitario di questa area.

Tale nucleo insediativo rappresenta, assieme agli altri nuclei presenti nell'intorno, una peculiare forma del territorio rurale del Comunale di Monteriggioni.

La struttura del paesaggio a noi pervenuta è quindi il risultato di una secolare presenza umana radicata in questo territorio già dal periodo etrusco, la quale ha dato luogo ad un caposaldo insediativi che dialoga con tracciati di viabilità storica e stretta relazione con gli assetti agrari.

Il progetto ha quindi come finalità il mantenimento e la valorizzazione del settore agricolo non che il recupero storico dell'originario fabbricato ex rurale.

Obiettivo è quindi consolidare il progetto su quanto già il territorio propone con itinerari turistico culturali, che vedono prioritaria la valorizzazione dell'antico tracciato della via Francigena, a cui risulta complementare il recupero del valore storico testimoniale dell'insediamento.

Per la posizione che occupa a margine della Montagnola Senese, sufficientemente distante dagli insediamenti urbani, il recupero storico, architettonico, ed ambientale di quest'ase pur piccola azienda può rappresentare una garanzia, per la definizione di un presidio paesistico di eccellenza.

Rilevante sarà il completamento del restauro storico scientifico della Cappella di S.Francesco riportando il manufatto alle originarie funzioni dopo un lungo periodo di abbandono e degrado.

Il recupero complessivo di questa azienda è volto in maniera decisa nel proporre, con nuove funzioni ed attività, una riqualificazione paesaggistica dell'attuale consistenza, ponendosi come obiettivo prioritario un elevato grado di sostenibilità avvalorato da un progetto complessivo che risponda ad una integrazione tra architettura, beni culturali, agricoltura, turismo ed ambiente.

#### Art. 3

#### **Elementi costitutivi**

Sono parte integrante del presente piano gli elaborati sotto elencati:

- Relazione Storico Territoriale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Planimetria degli interventi edilizi ed ambientali (scala 1:)
- Scheda di rilevazione storico architettonica

#### Art. 4

#### **Definizione delle attività**

Le attività che interessano il presente piano attuativo sono riconducibili ad un recupero parziale di una porzione del territorio per attività di allevamento equini, di cui risulta parte integrante l'edificato esistente, con le aree di pertinenza, l'attività agricola, il tutto raggruppato nelle seguenti categorie :

1- Agricole

2- Connesse e complementari a quelle agricole

3- Integrative di quelle agricole e compatibili con il territorio rurale.

Con attività integrative, si intendono quelle proposte compatibili con il territorio rurale, che tengono conto di forme d'uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità ed ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del territorio nel suo complesso

#### Art. 5

#### **Prescrizioni e salvaguardie**

Considerato che l'integrità paesistica del territorio è data dal rapporto tra beni puntuali (risorse naturali, beni architettonici, storici, testimoniali e documenti della cultura e dell'attività umana, geotopi, biotopi), ed il contesto fisico nel quale essi sono collocati.

Le azioni di trasformazione previste, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- 1- conservazione dei quadri paesaggistici, dei valori costitutivi e della morfologia dei luoghi, tenendo conto delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- 2- riqualificazione delle parti compromesse e degradate per il recupero dei valori preesistenti;
- 3 -mantenimento delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo rurale tradizionale;
- 4-tutela della vegetazione presente negli impluvi;
- 5-tutela e monitoraggio delle superfici boscate presenti;
- 6-recupero dell'edilizia rurale secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;

#### Art. 6

##### **Aria**

La qualità dell'aria costituisce fattore primario di caratterizzazione dell'identità territoriale e deve essere difesa e migliorata con ogni mezzo disponibile.

Eventuale sfruttamento a fini energetici delle correnti d'aria, nel rispetto dei caratteri paesaggistico - ambientali, è considerato auspicabile e compatibile con il modello di sviluppo locale.

#### Art. 7

##### **Acqua**

Il controllo e la tutela della risorsa acqua e dei corpi idrici, le azioni di mantenimento comportano interventi mirati alla tutela degli acquiferi ed al miglioramento della qualità delle acque, per i quali è opportuno:

- mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- l'incentivazione e la promozione di forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile e l'istituzione di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua, o la formazione di fasce tampone, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;

La protezione della risorsa costituita dalle acque sotterranee dovrà essere attuata con le seguenti tipologie di interventi:

- **aspetti quantitativi:** gli emungimenti di acque sotterranee devono essere monitorati e regolati in termini di quantitativi estratti allo scopo di preservare le caratteristiche di rinnovabilità della risorsa ed i naturali equilibri del corpo acquifero;
- **aspetti qualitativi:** la qualità delle acque sotterranee dovrà essere tutelata con la realizzazione di opere sul suolo e nel sottosuolo e tutti gli interventi che possano esporre la falda acquifera ad infiltrazioni superficiali con riduzione dei tempi di penetrazione.

Per le acque reflue sarà obbligatorio dotarsi di sistemi di trattamento atti ad evitare l'inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.

Si prevedono interventi che prevedono il trattamento in sito delle acque reflue.

Tali interventi, maggiormente ecosostenibili prevedono:

- sviluppare la logica del riciclaggio( chiudendo all'interno delle aree di produzione i cicli di alcuni nutrienti come azoto e fosforo)

- recuperare le acque in uscita dall'impianto di fitodepurazione con conseguente riutilizzo per scopi secondari, chiudendo così il ciclo dell'acqua con notevole risparmio delle acque provenienti dall'acquedotto.

#### Art. 8

#### **Energia**

Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento di energia da fonti rinnovabili si prevede:

- utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile in applicazione delle "Linee guida" regionali;

- applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici che riduca il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti passivi e l'efficienza negli usi;

- l'uso di fonti energetiche rinnovabili e da autoproduzione, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;

- idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità del risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti. Per gli interventi di ristrutturazione dell'esistente è prevista la realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori.

#### Art. 9

#### **Suolo**

Gli indirizzi in riferimento alla tutela del suolo sono:

- mantenimento e miglioramento del reticolo idraulico principale secondario;

- mantenimento in stato di stabilità le scarpate e i pendii;

- rispetto delle superfici minime permeabili con l'utilizzo di materiali che riducano l'impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti;

- per la viabilità podereale e i sentieri si prevederà la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo di evitare l'insorgere di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti;

**Sbancamenti,scavi e rinterr**

- provvedere in ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo, che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico, alla realizzazione di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo;
- individuare prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino;
- calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe, per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica delle quote e della pendenza di superfici preesistenti;
- prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica per tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo;
- utilizzare per i rinterri materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno;
- anche la messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali e qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti, secondo quanto previsto ai precedenti punti.

#### **Impermeabilizzazione del suolo:**

- prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminatrici, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corivazione, con la massima priorità per il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali ancora esistenti, o documentate da fonti storiche;
- minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- prevedere la riduzione degli effetti negativi della pioggia battente e dell'erosione superficiale;
- evitare, nella realizzazione delle opere, di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;



- evitare in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### Art. 10

#### **Vegetazione**

Per il rafforzamento e la tutela degli ecosistemi della flora e della fauna devono essere rispettati i seguenti indirizzi:

- restaurare le condizioni di naturalità ed assicurare l'incremento delle popolazioni minacciate o numericamente ridotte;
- aumentare, ove possibile, la superficie della vegetazione naturale spontanea;
- proteggere in modo integrale tutte le zone umide;
- tutela e rinnovamento del verde non agricolo con specie arboree locali, sia per la sua evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno, la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;

#### Art. 11

#### **Tracciati storici, viabilità vicinale e altre permanenze**

Gli interventi punteranno alla tutela e valorizzazione dei tracciati esistenti in particolare:

- mantenimento e recupero dei toponimi storici (Tracciato via Francigena);
- salvaguardia e ripristino della dotazione vegetazionale ai bordi delle strade anche ai fini del raccordo naturalistico delle rete ecologica;
- conservazione dei principali elementi caratterizzanti le pertinenze stradali;
- ripristino di percorsi storici documentati e secondo adeguate valutazioni di compatibilità con il paesaggio;
- per i percorsi verrà privilegiato l'uso di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale con il mantenimento delle "strade bianche";
- si prevedono forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali connotati visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa;
- nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si ridurrà il più possibile la deviazione, corredandola di sistemazioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente e il contesto paesistico ambientale. In ogni caso il tracciato avrà le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;

- Non sono ammesse aperture di nuovi tracciati viari e la deviazione di strade private e poderali, se non a fronte di una dimostrata necessità aziendale verificata tramite PMAA, oppure per ripristinare un percorso storico documentato ed a seguito di positivo esito di adeguate valutazioni di compatibilità con il paesaggio e le componenti del sistema insediativo di valore storico-architettonico ed è comunque esclusa la loro eventuale asfaltatura; non è altresì consentita la chiusura di strade vicinali, interpoderali o comunque di sfondo;

#### Art. 12

### **Patrimonio edilizio di interesse storico-culturale**

Per gli edifici rurali abbandonati e/o inutilizzati che necessitano di riutilizzo, tanto da impedirne sia lo snaturamento, il rapido degrado e la progressiva scomparsa. Risulterà determinante un preventivo approfondimento storico e filologico sulla sua originaria consistenza non che l'attuazione di sistemi di recupero adeguati, compatibili con l'evoluzione delle forme d'uso del territorio e con i fattori economici che ne regolano lo sviluppo, costituendo fattori prioritari per operare nella più corretta direzione della riutilizzazione di tale patrimonio. Valutare le possibilità di riuso sostenibile significa in primo luogo prendere in considerazione le caratteristiche salienti che gli edifici recuperati dovranno possedere, le prestazioni minime da soddisfare, le caratteristiche da prevedere per le aree esterne. Solo attraverso l'attenta valutazione della distanza fra le prestazioni minime attese ed i requisiti che già l'edificio possiede, soprattutto in rapporto a parametri come impatto ambientale, sicurezza, accessibilità, integrazione impiantistica, spazi richiesti dalle nuove funzioni, sarà possibile definire un buon risultato di riconversione in termini di compatibilità con le esigenze di salvaguardia testimoniale dei manufatti rurali.

Un corretto approccio verso il recupero di questa importante risorsa che caratterizza il nostro territorio non può prescindere dalla profonda conoscenza del manufatto edilizio, valutando il suo stato di conservazione strutturale e di degrado, per non cancellare importanti tracce delle fasi di formazione, preziosa testimonianza dell'evoluzione dell'edificio.

Orientamento, uso di materiali naturali, uso di fattori naturali quali illuminazione, energia e ventilazione, sono i caratteri ambientali che caratterizzano l'edilizia rurale e che dovranno necessariamente essere tenuti in considerazione nella valutazione di un intervento di recupero. I criteri progettuali, la definizione di metodologie operative e tecniche di intervento sono da definire in relazione all'individuazione ed al riconoscimento dei principi generatori e delle tecniche costruttive della tipologia edilizia, valutando in relazione ad essa le modificazioni possibili per l'integrazione e l'implementazione delle prestazioni.

Dal punto di vista del progetto architettonico e tecnologico sarà fondamentali l'impiego di materiali naturali e di tecnologie, facilmente riciclabili nelle costruzioni, l'adozione di soluzioni tecniche efficienti dal punto di vista energetico, basate su una corretta progettazione bioclimatica, e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

E'importante osservare che, nella maggior parte dei casi, le costruzioni rurali posseggono già in origine molte di queste caratteristiche, pertanto il recupero risulta particolarmente coerente ed efficace se tiene conto anche della volontà di ripristino di tali soluzioni tecniche.

Ai beni territoriali di interesse storico-culturale viene riconosciuto un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione e fondamenti della memoria collettiva. Gli interventi di trasformazione territoriale devono garantirne la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano. I beni storico-culturali sono ritenuti elementi di arricchimento dell'offerta territoriale.

#### Art. 13

### **Interventi sul patrimonio esistente**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei principi di cui all'art. 34 delle Norme del Piano strutturale, compatibilmente con la classificazione di valore assegnata per ciascun edificio o parte di esso nelle schede relative alla Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua la metodologie di intervento ammissibili o previste per gli immobili

**-Edifici di valore architettonico-ambientale (V):** corrispondono ad edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sugli edifici V e compatibilmente, in ogni caso, con tali interventi, si deve tendere alla conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali ed alla riqualificazione dei caratteri alterati

**-Edifici di scarso valore architettonico-ambientale (SV):**

corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sugli edifici SV e compatibilmente, in ogni caso, con tali interventi, si deve alla conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e alla riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati

Sugli edifici classificati SV, ricadenti all'interno delle "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" ( ex zone E del D.M. 1444/68) ed aventi destinazione d'uso residenziale, comprese ovviamente le destinazioni ad essa pertinenti e connesse (come rimesse, garages, cantine magazzini) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d-A), d-B), d-C), ed i) di cui all' art. 17 del Regolamento Urbanistico. Le unità immobiliari ad uso residenziale derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non avranno una SUN inferiore a mq.50.

Gli interventi sono da attuare nel rispetto delle modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

**-Edifici di valore architettonico-ambientale nullo (N):** corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente si applicano in rapporto alla classificazione tipologica dell'edificio.

Gli immobili ricadenti nel presente piano attuativo sono classificati per larga parte con valore **V**, ad eccezione di una piccolo corpo giustapposto in pietra, uso rimessa addossato al fabbricato principale classificato **SV** ed una tettoia in lamiera per rimessaggio attrezzi agricoli classificata **N**.

#### **Interventi su fabbricati esistenti con classificazione "V" ed "SV"**

##### **1- Ristrutturazione edilizia di tipo "A" ( d-A ) comprendente:**

- Cambio di destinazione d'uso con frazionamento degli edifici in più unità immobiliari nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme;
- Interventi sugli elementi strutturali degli edifici;
- Realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura e, dunque, senza modificare l'altezza dell'edificio;
- Riapertura di porte e finestre esterne;
- Introduzione di dotazioni igienico funzionali necessarie alla nuova unità anche attraverso una diversa distribuzione degli spazi interni;

Ricostruzione di solai parzialmente o totalmente crollati laddove gli stessi siano documentati attraverso documentazione grafica (rilievi) e fotografica inequivocabile.

##### **- Resta inteso che la ristrutturazione edilizia di tipo A non può in alcun modo comportare:**

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale ( che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

##### **2- La ristrutturazione edilizia di tipo B (d-B) comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "A" ed inoltre:**

- realizzazione di nuove aperture solo laddove strettamente necessarie in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e purché venga

salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del prospetto;

- realizzazione di nuovi orizzontamenti e soppalchi;
- un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra ( comunque non superiore a cm. 30 di media ) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.
- una diversa distribuzione degli spazi interni.

**- Resta inteso che anche la ristrutturazione edilizia di tipo B non può in alcun modo comportare:**

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per la demolizione di eventuali e limitate parti dell'edificio di comprovata precarietà strutturale ( che dovrà essere preventivamente e opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di tecnico abilitato) e la loro fedele ricostruzione e fatta salva, altresì, l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- la modifica della sagoma e dei volumi esistenti;

l'alterazione della quota degli orizzontamenti e delle coperture esistenti fatte salve modeste modifiche per la regolarità statica e per l'adeguamento degli spessori ai requisiti acustici o termici; tali interventi non dovranno determinare sostanziali aumenti di volume.

#### Art 14

#### **Criteri e modalità di intervento**

##### **a) COPERTURE E SOLAI**

###### **1a- Rinnovo strutturale del tetto:**

- saranno reintegrati o sostituiti gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio).

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciugatura agli spigoli.

###### **2a- Gronda:**

nella forma, configurazione e oggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in oggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Quando si renda

necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un dispositivo di consolidamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno.

**3a- Gioghetto** (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura. L'ispessimento del pacchetto di copertura per adeguamenti sismici e/o per l'installazione di materiali isolanti, è da considerarsi miglioria tecnica e non costituisce aumento volumetrico;

**4a-Manto di copertura:** deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: tegole e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Eventuali integrazioni può essere eseguita con materiale del tipo invecchiato.

**5a- Rinnovo strutturale dei solai:** valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata con possibilità di inserimento di pannelli fonoassorbenti e pannelli per l'isolamento termico, tale ispessimento potrà comportare la modifica della quota di imposta del solaio.

## **b) FRONTI E FINITURE ESTERNE**

### **1b- Finitura delle facciate:**

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

### **2b- Aperture esterne:**

È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.



La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

### **3b- Infissi esterni:**

dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). E' ammessa la formazione di infissi in metallo verniciato.

Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti.

### **4b- Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui:**

potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.

## **C) IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI**

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

Costruzione di vespai e scannafossi. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con dimensione massima di ml 1 di larghezza; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

## Art 15

### **Sistemazione degli spazi aperti**

Rifacimento della sistemazione esterna. Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. Le sistemazioni esterne nelle zone di pertinenza di edifici oggetto di riconversione residenziale o utilizzazione agrituristica, con i conseguenti frazionamenti, devono essere ridotte all'essenziale in armonia con la semplicità del contesto rurale senese.

**Sistemazione del resede.** Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio; potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo opus incertum e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) o in mattoni, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio.

Sono da escludere recinzioni con muretti, cancellate, ecc.; è vietata la realizzazioni di recinzioni sui muri a secco.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a

secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

Illuminazione esterna

L'illuminazione delle aree di pertinenza verrà concepita perseguendo gli obiettivi del risparmio energetico e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto; in particolare il sistema di illuminazione, costituito essenzialmente dall'utilizzo di lampade ad alta efficienza, sarà posto ad un'altezza adeguata e opportunamente schermato ed orientato verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità dell'insediamento e del paesaggio anche notturno.

#### Art. 16

#### **Piscine**

Nella realizzazione della piscina nell'area di pertinenza dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

-innanzitutto essendo l'area interessata dal SIR (Montagnola Senese) dovrà essere redatta apposita valutazione di incidenza, sulla quale dovrà esprimersi l'ente competente

- l'intervento dovrà determinare minime trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti e, in particolare, non dovrà comportare la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;

- l'opera dovrà essere realizzata nell'ambito del resede dell'edificio di cui andrà costituire la relativa pertinenza e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti nell'ambito di una relazione visuale con l'edificio;

- non sarà ammessa la realizzazione di alcun locale accessorio o di servizio;

- dovrà essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;

- la vasca dovrà avere forma regolare;

- la profondità massima non dovrà essere superiore m 2,00 e la superficie massima non potrà superare mq. 80;

- il rivestimento del fondo e delle pareti dovrà essere realizzato in colori idonei a ridurre l'impatto visivo;

- l'eventuale vano tecnico, di dimensioni ed altezza strettamente necessarie a contenere gli impianti necessari al funzionamento della piscina, dovrà essere interrato;

#### Art.17

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

#### **Indirizzi e strategie di intervento**

#### **Nuovi annessi agricoli**

E' prevista la demolizione di quegli edifici incongrui e di scarso valore (ex annessi) e la loro ricostruzione appropriata in ambiti opportunamente individuati, con adeguati studi e valutazioni di carattere paesaggistico.

In particolare i nuovi annessi agricoli:

- avranno caratteristiche di semplicità e saranno concepiti in relazione alla loro durata e dotati di un'opportuna flessibilità;
- saranno utilizzati materiali leggeri per il tamponamento ed adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, in maniera tale da facilitarne lo smontaggio, il recupero ed il riciclaggio delle diverse parti;
- saranno adottate soluzioni tese a limitarne la visibilità, gli impatti sul paesaggio e quelle volte all'edilizia sostenibile e al risparmio energetico;
- saranno definite precise indicazioni in merito all'approvvigionamento di acqua, energia e allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti.

Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

Gli accessi carrabili o pedonali devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Nel caso sia prevista la realizzazione di servizi igienici dovrà inoltre essere data dimostrazione della dotazione idrica e fornite idonee garanzie sulla efficacia delle modalità di smaltimento dei reflui in base alle caratteristiche geolitologiche del terreno privilegiando l'utilizzazione di impianti a basso impatto ambientale compresi quelli che impiegano la fitodepurazione.

## **DESCRIZIONE DEI MANUFATTI OGGETTO DI INTERVENTO** **INTERVENTI EDILIZI PREVISTI**

### **FABBRICATO PRINCIPALE 1**

Stato attuale :

il fabbricato oggetto di intervento è parte dell'antico castello "la Villa" uno dei numerosi fortilizi in gran parte ancora presenti nel comprensorio di Monteriggioni.

Il corpo di fabbrica, occupa l'intero lato Est del castello; ad una prima analisi, il manufatto presenta evidenti rimaneggiamenti avvenuti nel corso dei secoli, ultimo e significativo l'adeguamento a funzione prevalentemente agricola, questa ha determinato interventi che hanno inciso pesantemente nella modifica delle forature esterne al piano terra e nel frazionamento delle superfici interne del piano primo; sicuramente coeva è la sopraelevazione che incorpora le originarie merlature, queste ancora visibili all'interno della tessitura muraria sul lato Nord ed Ovest del fabbricato.

Elementi architettonici significativi si rilevano sul prospetto Ovest con la presenza di un arco a tutto sesto in bozze di pietra locale che garantisce l'accesso alla corte interna, altri elementi significativi di architettura minore sono rilevabili sull'edificio posto sul lato nord, sicuramente originale sia nella muratura che nel suo impianto tipologico.

#### Riferimenti Storico Catastali

Dall'estratto dal Catasto Leopoldino, carta della comunità di Monteriggioni, Comune della Chiocciola, terminata di redigere in data 24 Nov. 1825 da Ferrari M. è individuata con segnatura archivistica "Catasto Leopoldino di Monteriggioni Sez. H-f.3 -n.19"

Alla data del 1825, si riporta che la proprietà della "Villa" apparteneva al Sig. Palmieri Antonio di Bernardino con i relativi possesi:

- Part. 458 , art. di stima 411, carta campione 404, Cappella 120 b.q.
- Part. 461, art. di stima 312, carta campione 404,, Cappella 168 b.q.
- Part. 462, art. di stima 313, carta campione 404,, Capanna 240 b.q.
- Part. 463, art. di stima 312, carta campione 404, Casa 420 b.q.
- Part. 463 bis, art. di stima 313, carta campione 404, Casa Colonica 2.612 b.q

#### Dati catastali

Estratto Catasto Fabbricati Comune di Monteriggioni

Fog. 98 ,part.IIIa 26.

#### Destinazione

Ex Fabbricato rurale con nuova destinazione agrituristica

#### Consistenza

Superficie utile fabbricato esistente mq. 563,00

#### Interventi di Recupero previsti

Dall'analisi sul manufatto emerge la necessità di seguire alcune linee progettuali così riassumibili:

Recupero funzionale e conservazione dell'edificio attuale e di tutte le parti che attualmente risultano alterate tanto da ripristinare, tramite una ricostruzione filologica da eseguire sulle parti significative del manufatto, quei caratteri architettonici considerati di interesse per la memoria collettiva e la storia di questo territorio.

Evidenziare quelle fasi di crescita dell'edificio che presentano allo stato dei fatti diversi livelli qualitativi sia per l'uso dei materiali che per la qualità architettonica.

Adeguamento alle moderne esigenze abitative degli spazi interni, mantenendo l'immagine complessiva dell'edificio e la sua spazialità originaria.

Valorizzazione degli interventi di recupero con tecniche che utilizzano materiali e tecnologie eco-compatibili e di risparmio energetico.

L'intento è quindi finalizzato ad una valorizzazione dell'identità originaria del manufatto, il quale è da considerarsi parte integrante e significativa di questo territorio.

Normativa di intervento:

a- Fabbricato di valore architettonico ed ambientale

b- Interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo; i quali sono rivolti al rispetto dell'organismo edilizio originario assicurandone una sua funzionalità residenziale complessiva di tutta la volumetria mediante un insieme di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo ne consentano destinazioni d'uso residenziali, tale intervento comprende il rinnovo

degli elementi costruttivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle nuove destinazioni d'uso.

d- Unità abitative rilevate n° 2; previste in progetto di recupero a fini agrituristici n° 8, sono inoltre previsti locali e spazi destinati all'attività agrituristica.

## **N°2 Rimessaggio**

### Stato attuale :

Struttura in acciaio con copertura in lamiera, realizzata per accogliere attrezzatura agricola necessari alla conduzione del fondo

Riferimento: "centri storici minori " Isolato 23, Scheda 14CS, Ed n°2

### Dati catastali

Estratto Catasto Fabbricati Comune di Monteriggioni

Fog. 98 ,part.IIIa 290 sub. 2

### Destinazione

Fabbricato rurale

### Consistenza

Superficie utile fabbricato mq. 182,00

### Normativa di intervento

E' prevista la demolizione come edificio incongruo e di scarso valore, la ricostruzione appropriata in ambiti opportunamente individuati, con preventivi studi e valutazioni ambientale.

le nuove strutture destinate all'agricoltura:

- dovranno avere caratteristiche di semplicità e saranno concepiti in relazione alla loro funzione e durata, dotati di opportuna flessibilità;
- saranno utilizzati materiali leggeri e naturali per il tamponamento e la copertura; adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, in maniera tale da facilitarne lo smontaggio,il recupero ed il riciclaggio delle diverse parti;
- saranno adottate soluzioni tese a limitarne la visibilità, gli impatti sul paesaggio e quelle volte all'edilizia sostenibile e al risparmio energetico;
- saranno definite precise indicazioni in merito all'approvvigionamento di acqua,energia e allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti.

Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento del manufatto tramite un eventuale parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

Gli accessi carrabili o pedonali devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Nel caso sia prevista la realizzazione di servizi igienici dovrà inoltre essere data dimostrazione della dotazione idrica e fornite idonee garanzie sulla efficacia delle modalità di smaltimento dei reflui in base alle caratteristiche geolitologiche del



terreno privilegiando l'utilizzazione di impianti a basso impatto ambientale compresi quelli che impiegano la fitodepurazione.

### **N°3 ex Fienile**

#### Stato attuale :

Struttura in pietra locale, angolari in bozze di travertino squadrate, sono presenti tracce di originali aperture ad arco, copertura in coppi e tetto a capanna, attualmente ha funzione di magazzino pur risultando al catasto leopoldino come funzione di cappella.

#### Riferimenti Storico Catastali

Estratto dal Catasto Leopoldino:

Part. 461, art. di stima 312, carta campione 404,, Cappella 168 b.q.

#### Dati catastali

Estratto Catasto Fabbricati Comune di Monteriggioni

Fog.98, part.IIIa 290, sub.3

#### Destinazione

Se ne prevede un suo recupero come residenza agrituristica, con interventi di risanamento conservativo ed adeguamento dell'impianto tipologico alle nuove esigenze residenziali.

Interventi edilizi così come descritto all'art. 13 e 14 delle presenti norme relative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

#### Consistenza

Superficie utile fabbricato mq.46

Superficie Lorda mq.60

Volume mc.275

### **N°4 ex Fienile di pendio**

#### Stato attuale :

Struttura in pietra locale, angolari in bozze di travertino squadrate, sono presenti tracce di originali aperture, copertura in coppi e tegole; tetto a capanna, attualmente ha funzione di magazzino, si presenta con un interessante impianto tipologico composto da corpi sfalsati che seguono il dislivello naturale del terreno; di pregevole fattura è inoltre l'antistante area pavimentata in cotto che forma un insieme con l'edificio.

#### Riferimenti Storico Catastali

Estratto dal Catasto Leopoldino:

Part. 462, art. di stima 313, carta campione 404,, Capanna 240 b.q.

#### Dati catastali

Estratto Catasto Fabbricati Comune di Monteriggioni

Fog.98, part.IIIa 290, sub.4

#### Destinazione

Se ne prevede un suo recupero come residenza agrituristica, attraverso interventi di risanamento conservativo ed adeguamento dell'impianto tipologico alle nuove esigenze residenziali.

Interventi edilizi così come descritto all'art. 13 e art. 14 delle presenti norme relative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

#### Consistenza

Superficie utile fabbricato mq.103,50

Superficie Lorda mq.136,00

Volume mc. 470,00

#### **N°4 a- annesso in muratura**

##### Stato attuale :

Struttura in muratura mista, copertura in lastra di cemento; tetto piano, costruito con funzione di magazzino e ricovero di animali, rilevato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, all'elenco dei centri storici minori con valore V.

##### Dati catastali

Estratto Catasto Fabbricati Comune di Monteriggioni

Fog.98, part.IIIa 290, sub.4

##### Destinazione

Se ne prevede un suo recupero volumetrico nella localizzazione attuale per accogliere impianti e servizi funzionali all'attività agrituristica, Interventi edilizi previsti sono quelli descritti all'art. 13 e art. 14 delle presenti norme relative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

#### Consistenza

Superficie utile fabbricato mq.11,18

Superficie Lorda mq.12,57

Volume mc. 23,80

#### **Conclusioni**

Nel concetto di valorizzazione dell'economia rurale abbiamo voluto considerare coerenti quegli interventi sull'attività agricola volti principalmente alla tutela del paesaggio agrario di cui riteniamo inscindibile la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'interesse primario è quindi approntare uno strumento di attuazione come il P.M.A.A. necessario a valutare e programmare quelle scelte necessarie a riqualificare nel suo complesso le qualità architettoniche ed il territorio di pertinenza.

Dalla rilevazione si è giunti ad una attenta analisi dello stato di fatto di ciascun manufatto non che una serie di proposte di intervento, necessarie a determinare

una futura riutilizzazione sia del bene storico architettonico del manufatti che del loro territorio circostante .

Per quanto non espressamente descritto si rimanda alle norme di dettaglio riportate nella Legge Regionale ed al R.E. Comunale approvati.

#### I PROGETTISTI

Arch. Gianni Maramai

Arch. Iolanda Onori