



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

**Programma Aziendale Pluriennale di
Miglioramento Agricolo Ambientale
(Titolo IV, capo III, sezione art.74 L.R. 65-2014)**

**CONTUCCI di Alamanno Contucci & C.
Società Agricola S.A.S.**

**Piazza Grande n.13, CAP. 53045
Montepulciano (SI)**

D.02

**Relazione Tecnica-Descrittiva
Programmatica P.A.P.M.A.A.**



**Studio
Tecnico
Associato
Piccardi**

**Alessandro Piccardi architetto
Francesca Piccardi geometra**

Via Gracciano nel Corso n. 12, 53045 MONTEPULCIANO (SI)
Telefono 0578757241, Fax 0578715351 - Email piccardifra@libero.it piccardiark@gmail.com

GENERALITA'

Descrivere: finalità del programma, ubicazione dell'azienda, altitudine, giacitura, viabilità interna, collegamenti viari, cronologia acquisti e vendite di terreno dal 6-5-95, accorpamento, qualità agronomica dei terreni, emergenze ambientali, situazioni di degrado, ecc.

Descrivendo le finalità aziendali, da sempre individuate nella plurisecolare attività vitivinicola e olivicola, ed in minima parte cerealicola, occorre riprogrammare l'attività aziendale con l'esclusione dei terreni investiti dalle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano, nonché dei boschi e delle emergenze ai limiti del centro abitato di S. Albino. L'azienda intende svilupparsi ulteriormente nella produzione e commercializzazione del vino e dell'olio, andando ad incrementare gli attuali impianti di vigneti ed oliveti, e razionalizzando l'attività lavorativa oggi suddivisa nei due corpi aziendali di S. Albino e del Mulin Vecchio / Molinaccio e nella cantina ubicata nel Centro Storico, mediante la realizzazione di un magazzino per ricovero merci e attrezzi in località S. Albino (previa demolizione del manufatto precario esistente) e di una nuova cantina di vinificazione, stoccaggio e affinamento in vetro in località Mulin Vecchio / Molinaccio, allo scopo di evitare il trasporto –con relativi disagi e costi- di tutta la produzione nella cantina ubicata nel Centro Storico, che verrà mantenuta solo per l'invecchiamento del Nobile e come punto vendita.

Le previsioni di cui sopra richiedono l'attuazione di notevoli investimenti che l'Azienda intende finanziare con l'alienazione dei due ex fabbricati colonici in S. Albino, Podere S. Lucia e Podere Pelago, che da oltre 20 anni non vengono utilizzati, ma che anzi richiedono continui interventi di manutenzione; idem per quanto attiene al fabbricato noto come Tiro al Piattello.

Circa le caratteristiche dei due corpi aziendali si evidenzia che il complesso di S. Albino è ubicato a circa 400 mt. s.l.m.m., ha giacitura pianeggiante ed è ben servito dalla viabilità comunale; in merito al centro aziendale del Mulin Vecchio / Molinaccio (Montepulciano) si evidenzia che lo stesso, ubicato a circa 350/400 mt s.l.m.m., ha una giacitura semipianeggiante ed in leggera collina, ed è accessibile da più lati da strada comunale e vicinale.

Per quanto concerne la qualità agronomica dei terreni del corpo aziendale di S. Albino, trattasi di terreni sciolti con percentuali argillose, idonei sia per la coltivazione della vite che dell'olivo, sia per quella cerealicola.

Relativamente invece al corpo aziendale di Montepulciano, i terreni in questione sono prettamente vocati alla produzione di uva e solo in minima parte di cereali.; è in questo

corpo aziendale che sono infatti impiantati la maggior parte dei vigneti e qui si prevede di realizzare il nuovo impianto, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

I due corpi aziendali ammontano ad una superficie di complessivi ha 144.64.221 compreso boschi e resedi , che si intendono invece escludere dal vincolo concernente il presente P.A.P.M.A.A.

Si evidenzia in fine che per l'incremento di produzione delle uve derivante dai nuovi impianti, nonché per le nuove esigenze di commercializzazione, semplificazione e miglioramento dei processi di trasformazione, si procederà alla vinificazione di quasi tutta la produzione nella nuova cantina prevista nel centro aziendale del Mulin Vecchio / Molinaccio, ove avverrà anche lo stoccaggio e l'affinamento in vetro, limitando alla cantina del Centro Storico la sola fase dell' invecchiamento e confezionamento.

La nuova cantina avrà una superficie di circa mq. 406 e sarà dimensionata per 2000 qli di uve.

La demolizione della rimessa di mq. 74 in S. Albino (unico manufatto precario all'interno di tutta l'Azienda) comporterà la costruzione di un nuovo manufatto , ubicato nella medesima posizione, di mq. 174 di cui mq 120 a deposito e stoccaggio prodotti e mq. 54 a rimessa attrezzi.

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

| TIPO DI DATO | ATTUALE | | | PROGRAMMATA | | |
|--|---|---------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|
| - Superficie agricola utilizzata Ha | 144.42.19 | | | | | |
| - Superficie improduttiva Ha | 00.01.42 (F.R.) 00.20.60 (INCULTI) | | | | | |
| - Superficie totale catastale Ha | 144.64.21 | | | | | |
| RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA | Ha. | Totale Ha. | ore (1) | Ha. | Totale Ha. | ore (1) |
| A - Colture ortoflorovivaistiche | | | | | | |
| (di cui protette in serra) | | | | | | |
| B - Vigneto specializzato | 21.87.93 | 21.87.93 | 15.315,51 | 24.87.93 | 24.87.93 | 17.415,51 |
| - Frutteto specializzato | | | | | | |
| C - Oliveto specializzato | 11.93.77 | 11.93.77 | 5.013,83 | 13.79.64 | 13.79.64 | 5.794,48 |
| - Seminato irriguo | | | | | | |
| D - Seminato semplice asciutto | 53.01.28 | | 1.590,38 | 46.01.28 | 46.01.28 | 1.380,38 |
| - Seminato arborato (pres. di piante) | | | | | | |
| - Prato - prato irriguo | | | | | | |
| E - Pascolo | 01.69.79 | 01.69.79 | | | 01.69.79 | |
| - Bosco alto fusto o misto | | | | | | |
| - Impianti di latifoglie o resinose | | | | | | |
| - Castagneto o noceto da frutto | | | | | | |
| F - Pascolo cespugliato | | | | | | |
| - Bosco ceduo | 55.89.42 | 55.89.42 | | ----- | | ----- |
| G - Tare, incolti, resedi, fabbricati | 0.22.02 | | | | 0.22.02 | |
| TOTALE GENERALE | 144.64.21 | | | 84.68.85 | 86.60.66 | 24.590,37 |
| SOMMA DEI QUOZIENTI CULTURALI | | | 19,10 | | | 19,41 |

(1) Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

| Descrizione del tipo di coltivazione e dei Quantitativi di prodotto ottenuti | superficie Ha. | | prod.media ultimi tre anni ql. | produzioni previste ql |
|--|----------------|----------|--------------------------------|------------------------|
| | attuale | prevista | | |
| VIGNETO | 21.87.93 | 24.87.93 | 1400 | 2000 |
| OLIVETO | 11.93.77 | 13.79.64 | 120 | 170 |
| SEMINATIVO | 53.01.28 | 46.01.28 | 1.750 | 1.550 |
| | | | | |
| | | | | |

| Descrizione del parco mezzi meccanici | |
|--|--|
| Attuale | programmata |
| TRATTRICI: LANDINI C100 LANDINI CL85F FIAT 500DT LANDINI REX 105GT ESCAVATORE MILANI TAKEUCHI | SOSTITUZIONE DI MACCHINE ED ATTREZZI ESAUSTI |
| CARRETTONI: FRANCINI DU80 VIBERTI BC35V2 SMMA RS32 SMMA RS32MB | |
| N.3 , ARATRICI N.2 ERPICI N.3 RIPPER SEMINATRICE, N.3 BOTTI, TRIVELLA, COMPRESSORE, SPOLLONATRICE, FRESA, ZOLFATRICE, SPANDICONCIME, RUSPINA, CIMATRICE, TRINCIATORE, LEGATRICE, PREPOTATRICE | |
| | |

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

| Dotazione di bestiame (specie e numero capi) | |
|---|-------------|
| Attuale | programmata |
| | |
| | |
| | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno | | |
|---|------------------|--------------------|
| tipo di impiego | attuale | Programmata |
| Per le coltivazioni (come da pag. 3) | 21.919,72 | 24.590,37 |
| Per l'attività agrituristica | ----- | ----- |
| Per l'accudimento del bestiame | ----- | ----- |
| Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati ecc.) | 1000 | 1150 |
| Per la trasformazione e vendita dei prodotti | 3500 | 4028 |
| Per l'attività imprenditoriale | 1622 | 1796 |
| TOTALE ORE | 28.041,72 | 31.564,37 |
| QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1728) | 16,23 | 18,27 |

| Utilizzo di ore lavorative – disponibilità | | |
|---|------------------|--------------------|
| Fornitore | Attuale | programmata |
| Imprenditore agricolo richiedente | 1728,00 | 1728,00 |
| Familiari o soci | 6.033,00 | 6.033,00 |
| Dipendenti a tempo indeterminato | 16.224,00 | 16.224,00 |
| Salariati a tempo determinato | 4.056,00 | 7.579,37 |
| Altre unità | | |
| TOTALE ORE | 28.041,72 | 31.564,37 |

DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI - ABITAZIONI

| toponimo e numero riferimento planimetria catastale | n° vani abitabili | mq | (1) condizioni statiche | | (2) inter- venti previsti | (3) previsione d'uso programmata |
|--|----------------------|------------|----------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | | statiche | manutentorie | | |
| MULIN VECCHIO / MOLINACCIO Fg. 72 P.IIa 81 (C) PIANO TERRA E PRIMO | 6 | 120 | SCADENTI | SCADENTI | SI | Abitazione imprenditore agricolo |
| PODERE CASANOVA Fg. 142 Part. 128 (H) | 5,5 | 145 | NORMALE | NORMALE | NO | Vendita |
| PODERE S. LUCIA Fg. 164 Part 12 (N) PIANO TERRA E PRIMO | 8 | 260 | SCADENTI | SCADENTI | NO | Vendita |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| TOTALE mq | | 465 | | | | |

(1) - Scadente, normale, buono.

(2) - SI/NO.

(3) - Demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc..

DESCRIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - ANNESSI AGRICOLI (COMPRESSE PORZIONI DI FABBRICATI)

| toponimo e numero riferimento planimetria catastale | (1) uso attuale | | (2) condizioni statiche manutenz. | | (3) utilizzato | mq | mc | (3) inter- venti | (4) previsione d'uso programmata |
|--|--|--|--------------------------------------|----------|-------------------|------------|--------|------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | | | | | |
| MULIN VECCHIO / MOLINACCIO FG 72 PART 101 A | Rimessa | | Buono | Buono | Si | 106 | 396,50 | No | immutata |
| MULIN VECCHIO / MOLINACCIO FG 72 PART 101 B | Rimessa | | Buono | Buono | Si | 204 | 897,60 | No | immutata |
| IMMOBILE (D) | Annesso irrilevante ai fini della determinazione della consistenza volumetrica aziendale | | | | | | | | |
| IMMOBILE (E) | Annesso irrilevante ai fini della determinazione della consistenza volumetrica aziendale | | | | | | | | |
| NIBBIANO (F) FG 99 PART 252 | Tettoia | | Precarie | Precarie | No | 35 | 122,50 | No | inutilizzato |
| TIRO AL PIATTELLO (G) Fg. 140 Part. 547 | Annesso | | Normali | Normali | No | 76 | 189,30 | No | Vendita |
| IMMOBILE (I) Fg.164 Part 186 | Rimessa | | Scadenti | Scadenti | Si | 76 | 164,78 | Si | Demolizione/ricostruzione |
| PODERE S. LUCIA (L) Fg. 164 Part 12 Sub 5 | Rimessa | | Scadenti | Scadenti | No | 44 | 140,10 | no | Vendita |
| PODERE S. LUCIA (M) Fg 164 Part 12 Sub 4 | Rimessa | | Scadenti | Scadenti | No | 62 | 285,30 | no | Vendita |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| TOTALE mq | | | | | | 679 | | | |

(1) - Cantina, stalla, fenile ecc.;

(2) - Scadente, normale, buono.

(3) - Si/No

(4) - Demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.;

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

1 - Modello organizzativo-gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti e alle modalità e tipologie di vendita degli stessi; linee di sviluppo e fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità.

Come già detto l'Azienda è incentrata nella coltivazione della vite e dell'olivo, marginalmente dei cereali, nella lavorazione e commercializzazione dei prodotti.

In particolare l'Azienda stessa ha come modello principale la coltivazione di vitigni totalmente inclusi nel comprensorio del Nobile DOCG.

La produzione di uva, che proviene per circa l'85% dal corpo aziendale di Montepulciano Mulin Vecchio / Molinaccio, unitamente al restante 15% che proviene dal corpo aziendale di S. Lucia in S. Albino viene attualmente lavorata nelle cantine storiche di Palazzo Contucci, dove avviene anche l'invecchiamento in botti di rovere, l'affinamento in vetro ed il confezionamento.

Tale catena di lavorazione comporta notevoli dispendi di energia sia per il trasporto dai luoghi di produzione sia per gli spazi contenuti e limitati e quindi con l'impossibilità di ampliare la superficie lavorativa richiesta in rapporto alla produzione. Peraltro deve tenersi conto che la vendita del prodotto imbottigliato avviene nei tre punti vendita ubicati nel Centro Storico, ossia uno all'interno della cantina, uno in Piazza Grande e uno in Via San Donato, ma la maggior parte della commercializzazione avviene con l'estero e questo comporta la necessità di maggiori spazi da destinare allo stoccaggio ed al confezionamento per la spedizione.

Tutto ciò premesso la proprietà ha necessità di realizzare i due manufatti cui si è accennato in precedenza allo scopo di risolvere le problematiche gestionali sopra esposte, procedendo come segue:

- 1) Demolizione di struttura esistente in S. Albino di mq 74 e ricostruzione nella medesima ubicazione di di nuovo volume di mq. 174 di cui mq. 54 a ricovero temporaneo di attrezzature e mq 120 per magazzino deposito prodotti, come da planimetria allegata.
- 2) Costruzione di nuova cantina in località Mulin Vecchio / Molinaccio di mq. 379 (mc. 1850) in un'area residua dalla demolizione delle vecchie porcilaie all'interno del resede del centro aziendale esistente, come da progetto di massima allegato. Nella nuova cantina si provvederà alla vinificazione delle uve, e allo stoccaggio .

Le necessità economiche per i nuovi investimenti saranno reperite anche dalla vendita dei complessi immobiliari di S. Lucia, Casanova e del Tiro al Piattello.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

2 - Interventi sull'assetto colturale, in attuazione delle linee di sviluppo programmate, compresi gli interventi per la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesistico-ambientali e per rimuovere eventuali situazioni di degrado.

Le uniche previsioni di variazione dell'assetto colturale riguardano i nuovi impianti di Ha 3.00.00 di vigneto ed ha 3.00.00 di uliveto a scapito di ha 6.00.00 di seminativo.

Quanto sopra avverrà nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico ambientali esistenti evidenziando che non sono presenti situazioni di degrado ambientale.

La costruzione stessa della cantina andrà ad ubicarsi su un'area a resede un tempo edificata.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

3 - Interventi urbanistico-edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture, tenuto conto prioritariamente dei fabbricati esistenti, della loro utilizzazione ed utilizzabilità in coerenza con le linee di sviluppo programmate.

I volumi edilizi attuali costituenti l'Azienda Agricola, per le loro caratteristiche strutturali, lo stato conservativo e l'ubicazione nell'ambito dell'azienda, non risultano idonei alle nuove previsioni imprenditoriali stante anche la volontà di incrementare l'attuale produzione e commercializzazione e di ottimizzare e semplificare le varie fasi della lavorazione.

Gli interventi urbanistico edilizi descritti nei capitoli precedenti sono necessari per la riduzione dei costi di produzione e gestione dell'azienda, per una riorganizzazione funzionale della medesima e conseguentemente per il miglioramento delle condizioni lavorative dell'imprenditore agricolo.

Riassumendo, gli interventi edilizi previsti e di cui alle allegate tavole progettuali, saranno i seguenti:

Nucleo Mulinaccio Montepulciano:

Realizzazione nuova cantina

Nucleo S. Lucia in S. Albino

Escavazione di Pozzo

Demolizione/Ricostruzione immobile Fg.164 Part. 186

Vendita Immobile Tiro al Piattello (Fg. 140 part 547)

Vendita Podere Casanova (Fg. 142 part 128)

Vendita Podere S. Lucia (Fg. 164 part 12)

Si precisa che gli interventi edilizi, incrementando la competitività dell'attività agricola risultano coerenti con le disposizioni dell'Art. Q1 del P.T.C. riguardante gli obiettivi della disciplina delle zone con funzione agricola.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

4 - Collegamento tra le varie necessità derivanti dalle coltivazioni e dalla trasformazione e vendita dei prodotti con i fabbricati esistenti e da costruire, onde consentire una specifica definizione degli obblighi derivanti dalla convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Il nuovo assetto funzionale aziendale finora proposto, descritto e motivato ha come scopo principale quello di incrementare la produzione vitivinicola ed olivicola e diminuire i costi, i tempi ed i dispendi di energie dovuti all'attuale organizzazione aziendale.

Ne consegue che gli immobili costituenti i due corpi aziendali di Montepulciano e S. Albino sono strettamente legati alla superficie aziendale in quanto produttiva ad eccezione dei seguenti appezzamenti:

Fg 163 part. 886-887 oggetto di deruralizzazione poiché ricompresi in Zona edificabile del vigente R.U

Fg 140 Part. 225 di mq. 150 poiché minima porzione isolata e improduttiva

Fg. 72 Part.IIa 29 (bosco)

Fg.140 Part.IIe 108-113 parte-114-117-118-122-123-127-129-175-546 parte (bosco)

Fg. 142 Part.IIe 50-120 (bosco)

Fg, 169 Part.IIe 1-7-55 (bosco)

Fg. 164 Part.IIe 6-8-14 parte-41-120 (bosco)

Fg. 162 Part.IIe 47-49-52-53-54-177 (bosco)

Fg. 99 Part.IIa 253 (bosco)

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

5 - Fabbricati presenti in azienda (superfici, volumetrie e utilizzazioni per categoria) ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte.

I fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari sono:

- Immobile Tiro al Piattello (Fg. 140 part 547)
- Podere Casanova (Fg. 142 part 128)
- Podere S. Lucia (Fg. 164 part 12)

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

6 - Cronologia di attuazione degli interventi programmati e tempi necessari al completamento di ciascun intervento.

Impianto oliveto

Impianto vigneto

Intervento edilizio corpo aziendale S. Lucia (demolizione /ricostruzione)

Intervento edilizio corpo aziendale Molinaccio (costruzione cantina)

ALLEGATI OBBLIGATORI

- 1 - Visura catastale, eventualmente integrata dal contratto di affitto per i fondi affittati;
- 2 - Planimetria catastale dell'azienda (in scala opportuna a seconda dell'ampiezza territoriale ma comunque leggibile) recante:
 - a) lo stato colturale attuale e programmato da evidenziarsi con coloriture o retini diversi;
 - b) l'individuazione dei fabbricati esistenti opportunamente numerati;
 - c) le dotazioni aziendali, di rilevanza ambientale, esistenti sul fondo con particolare riferimento alla localizzazione e consistenza:
 - delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
 - delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
 - delle piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale in genere;
 - delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
 - dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - della rete scolante artificiale;
 - delle particolari sistemazioni agrarie, quali muretti, terrazzamenti, cigli-namenti;
 - dei manufatti aventi valore storico e/o culturale;
 - della viabilità rurale esistente con chiarimento del suo stato di efficienza.
- 3 - Schemi progettuali planovolumetrici, (relativamente ai nuovi interventi urbanistico-edilizi) completi della localizzazione catastale che dovranno evidenziare aspetti di funzionalità e commisurazione con la capacità produttiva del fondo e con le reali necessità dell'azienda (numero e grandezza degli accessi, pareti aperte, altezze utili, occupazione degli spazi interni, ecc.), nonché i canonici elementi conoscitivi, necessari alla verifica dell'inserimento del manufatto nel contesto territoriale interessato.
- 4 - Stralci delle carte topografiche 1:25.000 con indicati i vincoli di carattere paesistico ambientale e idrogeologico presenti nell'area.
- 5 - Documentazione fotografica e planimetria con indicati i punti di vista, relativa alle zone oggetto di intervento.
- 6 - Schede descrittive di ogni singolo fabbricato oggetto di intervento contenenti, oltre alle fotografie a colori dello stato attuale il rilievo planimetrico dei locali esistenti e notizie utili circa la futura utilizzazione.
- 7 - Relazione sintetica, motivata, circa la coerenza sostanziale degli interventi edilizi previsti con gli obiettivi perseguiti all'art. Q1, nonché con i principi di tutela, indirizzo e salvaguardia di cui ai capi A, B, C, E, I, L, M e Q delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

NOTE PER LA COMPILAZIONE

- 1) Lo stampato dovrà essere compilato in ogni sua parte, indipendentemente dall'importanza e complessità del programma, tenendo presente quanto indicato al capo Q delle norme allegate al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 109 del 20/10/2000.
- 2) La trattazione dei vari argomenti potrà essere più o meno estesa in relazione all'azienda e alla complessità degli interventi programmati, indipendentemente dagli spazi individuati nel presente schema di programma.