



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

URBANISTICA

Montepulciano 16.06.'26

Alla Commissione Urbanistica

SEDE

Oggetto: P.U.A. Az. Agr. DEI MARIA CATERINA – ADOZIONE

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

VISTO il P.A.P.M.A.A presentato dalla Az. Agr. DEI MARIA CATERINA ed acquisito con Protocolli 41491-41493-41494-41495-41496-41498 del 06/11/2025 e successiva integrazione volontaria Protocollo 46336 del 09/12/2025;

VISTO che tale richiesta di approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) risultava relativo i seguenti interventi:

- **Intervento A** : Realizzazione di un nuovo annesso per il ricovero di macchine, deposito bottiglie, servizi per gli addetti ;
- **Intervento B** : Realizzazione di una tettoia per la copertura dell'area di vinificazione esterna e locali pertinenziali / accessori;
- **Interventi C, C1-C2-C3** : Opere di miglioramento ambientale con demolizione di tre annessi fatiscenti per un totale di 328,88 mc ;
- **Intervento D, D1 e D2** : Realizzazione di un locale accessorio (deposito) funzionale all'attività agricola e di un deposito magazzino;
- **Intervento E** : deruralizzazione per cessione del Podere Mulino I;
- **Intervento F** : Vendita vignati in località Cervognano;
- **Intervento G** : Cessione a titolo di affitto e/o comodato di terreni marginali in Loc. Ciarlana di Ha. 14.06.07 circa;

TENUTO CONTO dei pareri acquisiti dagli enti competenti nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta con prot. n. 322 del 05/01/2026, ed in particolare:

- del parere della Provincia, acquisito al prot. n. 7529 del 25/02/2026, reso a seguito della prima seduta della Commissione Beni Storici architettonici (BSA), convocata in data 20/02/2026 ore 09:00 in modalità videoconferenza, all'esito della quale è stato redatto il verbale di valutazione delle trasformazioni ricadenti nelle aree BSA;



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

URBANISTICA

- del parere conclusivo della Regione Toscana, acquisito al prot. n. 19857 del 26/05/2026, espresso a seguito delle successive richieste di integrazione documentale e della revisione del precedente parere regionale e quello espresso a seguito delle integrazioni pervenute alla stessa in data 01/06/2026 pervenuta al prot. 21950 del 10/06/2026;

VISTO in particolare che la Regione ha espresso parere :

- contrario agli interventi “E” ed “F”;
- favorevole limitatamente alla edificazione di 645 mq totali di nuovi annessi.

VISTO che tale PAPMAA è stato aggiornato con gli elaborati progettuali acquisiti ai prot. n. 20472, 20473, 20474, 20475, 20476 e 20477 del 29/05/2026, che, secondo quanto risultante dalla documentazione allegata, recepiscono le integrazioni richieste dalla Provincia e le prescrizioni contenute nel parere Regionale, di cui sopra;

VISTA l'istruttoria del Responsabile del Procedimento ing. Giada Pieravanti del 12.06.'26 che ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla approvazione del PAPMAA in esame;

VISTO che alla luce di tale istruttoria il PAPMAA in narrativa è stato approvato con prescrizioni con Determinazione n. 795 del 12.06.'26;

VISTO in particolare che sono state prescritte le seguenti condizioni :

- la realizzazione dell'intervento C, dovrà avvenire nel biennio 2026 – 2027, in quanto opere di miglioramento ambientale e preliminare all'intervento A, a cui potrà essere dato inizio lavori solo a seguito dell'avvenuta esecuzione di tale intervento C;
- le demolizioni C1 e C2 in quanto opere di miglioramento di un programma precedente ad oggi scaduto, dovranno essere realizzate precedentemente alla attuabilità del presente programma e quindi attestate da apposito verbale di constatazione da parte del Comune, prima della stipula del necessario Atto unilaterale d'Obbligo;
- fatto salvo, per la validità della presente approvazione, della produzione di apposita tavola grafica e tabella riassuntiva circa il dimensionamento dei singoli nuovi annessi fino alla concorrenza massima di 645 mq totali, come da prescrizione regionale;
- salvo soddisfacimento delle condizioni previste nella relazione geologica redatta;

VISTO che a seguito di tale approvazione è stata ammessa la realizzazione dei seguenti interventi :



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

URBANISTICA

- **Intervento A** : Realizzazione di un nuovo annesso per il ricovero di macchine, deposito bottiglie, servizi per gli addetti ;
- **Intervento B** : Realizzazione di una tettoia per la copertura dell'area di vinificazione esterna e locali pertinenziali / accessori;
- **Intervento C, C3** : Opere di miglioramento ambientale con demolizione di un annesso fatiscente;
- **Intervento D, D1**: Realizzazione di un locale accessorio (deposito) funzionale all'attività agricola;

VISTO che tale PAPMAA ha valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 53 delle NTA di PO ed in quanto tale è stato integrato con :

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica
- Tavola delle opere di urbanizzazione

VISTO che a seguito di tale integrazione il PUA in esame risulta costituito dai seguenti elaborati :

- RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA E AMBIENTALE-DOMANDA PAPMAA_v
- Allegato A_v- SCHEDE DEI FABBRICATI
- Allegato B_v- ANALISI DELLE RISORSE ED IMPATTI DEGLI INTERVENTI
- Allegato C_v- CONTRATTI DI AFFITTO
- Allegato D- CERTIFICATI CATASTALI
- Allegato E_v- SCHEMA ATTO D'OBBLIGO
- Allegato F_v- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA-PS-PO
- Allegato G_v- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA PIT E PTC
- Allegato H_v – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Allegato I_v-ANALISI DELLA TRASFORMAZIONE DEI LUOGHI-FOTOSIMULAZIONI
- Allegato L-DICHIARAZIONE DI LEGITTIMITÀ'
- TAVOLA n° 01- Inquadramento generale dell'azienda (su base CTR);
- TAVOLA n° 02- Ordinamento colturale (su ortofoto);
- TAVOLA n° 03_v- Ordinamento colturale su base catastale;
- TAVOLA n° 04_v- Tavola degli interventi edilizi programmati;
- TAVOLA n°05 - Profili Stato Attuale;
- TAVOLA n° 05A- Planimetria generale - stato attuale;
- TAVOLA n° 06_v- Planimetria generale - stato di progetto;
- TAVOLA n° 07_v-Profili di progetto- Intervento A-B;
- TAVOLA n° 08_v- Intervento A- rimessa - stato di progetto;
- TAVOLA n° 09- Intervento B- tettoia e locali tecnici - stato attuale;
- TAVOLA n° 10- Intervento B- tettoia e locali tecnici - stato di progetto;
- TAVOLA n° 11_v- Interventi C1, C2, C3- miglioramento ambientale;
- TAVOLA n° 12_v- Intervento D1- Nuovo annesso;
- TAVOLA n° 13 – Opere di Urbanizzazione
- TAVOLA n°14- Alternativa Intervento A;
- RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

1^integrazione-riscontro parere Provincia pec del 21-01-2026 e Nota integrativa BSA;



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

URBANISTICA

ISTRUITO su tali elaborati quanto segue :

- gli elaborati sono conformi al PAPMAA approvato con Determina 795 / '26;
- le NTA dovranno essere modificate / integrate come segue :
 - art. 1, il terzo alinea va sostituito con : “ **Intervento C, C3** : Opere di miglioramento ambientale con demolizione di un annesso fatiscente “ ;
 - art. 4, c. 2 : per lo stralcio 3, va indicata una temporalizzazione nel biennio 2026 – 2027;
c. 3 : la costituzione dei PdC va riportata alla stipula dell’atto unilaterale d’obbligo per il PAPMAA e la pubblicazione sul BURT della approvazione del PUA;
c.5 : eliminare il quarto alinea, essendo presente un PAPMAA;
c. 6 : sostituire “ Piano Attuativo “ con “ PAPMAA “;
 - art. 5 : modificare come per l’art. 1;
 - art.7 : le tabelle dovranno essere adeguate alla prescrizione circa la possibilità di realizzazione di nuovi annessi per un massimo di superficie totale pari a 645 mq ed alla eliminazione delle quantità riferite alle demolizioni già previste per il PAPMAA A.A. DEI approvato con Determina n. 81 / 2010;
 - art. 9, c. 3 : nell’ultima preposizione sostituire” per il “ con “ sul “ , non potendo i rampicanti essere di per sé una finitura esterna;
c. 7 : eliminarlo, perché incongruo con il resto dell’articolo;
c. 9 : eliminare le soluzioni di manti in copertura non in laterizio, o materiali naturali visto l’inserimento degli interventi nell’area di pertinenza di un BSA;
 - art. 13, c. 1 : aggiungere in coda “ ma con obbligo di esame da parte della Commissione provinciale BSA;
c. 2 : sostituire “ potranno “ con “ dovranno “;
c. 3 : la ricollocazione planimetrica dei nuovi annessi con uno spostamento superiore i 5,00 ml.
 - va aggiunto un ulteriore articolo che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione in particolare : la previsioni di nuove linee elettriche solo interrate; l’illuminazione dei percorsi e degli spazi antistanti gli edifici rivolta verso il basso, ecc.

VERIFICATO che ad oggi non risultano ancora eseguite tutte le opere di miglioramento ambientale o recupero volumi relativi al precedente PAPMAA aziendale, approvato con prescrizioni con Determina n. 81 del 10.02.'10, in particolare la demolizione degli annessi oggi denominati C1 e C2;

PRESO ATTO del mancato pagamento dei relativi diritti di segreteria, di cui alla DGC n. 258 / '24;

si esprime parere favorevole alla adozione del PUA in esame con le presenti prescrizioni :



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

URBANISTICA

- le NTA dovranno essere adeguate alle indicazioni relative espresse in premessa della presente istruttoria;
- la realizzazione dell'intervento C, dovrà avvenire nel biennio 2026 – 2027, in quanto opere di miglioramento ambientale e preliminare all'intervento A, a cui potrà essere dato inizio lavori solo a seguito dell'avvenuta esecuzione di tale intervento C;
- le demolizioni C1 e C2 in quanto opere di miglioramento di un programma precedente ad oggi scaduto, dovranno essere realizzate precedentemente alla attuabilità del presente PUA attestate da apposito verbale di constatazione da parte del Comune, e quindi prima della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione;
- fatto salvo, prima della pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del presente PUA della acquisizione di apposita tavola grafica e tabella riassuntiva circa il dimensionamento dei singoli nuovi annessi fino alla concorrenza massima di 645 mq totali, come da prescrizione regionale;
- salvo soddisfacimento delle condizioni previste nella relazione geologica redatta;
- salvo pagamento dei relativi diritti di segreteria per euro 412,00, di cui alla DGC n. 258 / '24;

Per prosieguo delle procedure, poichè gli interventi previsti ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex D.lgs 42 / 2004, successivamente alla sua adozione, pubblicazione, eventuale raccolta osservazioni, controdeduzioni, il PUA in esame dovrà essere valutato dalla Conferenza Paesaggistica ex art. 31 della LR 65 / 2014.

Il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di Montepulciano, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 07/03/2005 e s.m.i.