



**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.06**

**Norme Tecniche di Attuazione**



**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](mailto:piccardifra@libero.it) [piccardiark@gmail.com](mailto:piccardiark@gmail.com)



**OGGETTO: PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO  
AGRICOLO AMBIENTALE**

**PROPONENTE:** Dott. Alamanno CONTUCCI Legale Rappresentante della CONTUCCI di Alamanno  
Contucci & C. Società Agricola s.a.s.

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 1) *Criteria generali***

**Art. 2) *Obiettivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale***

**Art.3) *Elementi costitutivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale***

**Art. 4) *Attuazione del P.A.P.M.A.A. - Unità Minime di Intervento***

**Art. 5) *Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi***

**Art. 6) *Norme tecnico edilizie***

**Art. 7) *Materiali***

**Art. 8) *Sistemazioni Esterne***

**Art. 9) *Viabilità***

**Art. 1) *Criteria generali***

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite e relative al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dalla Società Agricola Contucci di Alamanno Contucci & C s.a.s.

La vigente normativa di RU ha regolamentato le trasformazioni contenute nei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, e nello specifico, qualora gli interventi prevedano la realizzazione di annessi rurali per un volume uguale o superiore ai 3000 mc fuori terra, i piani medesimi assumono valore di piani attuativi e quindi devono essere assoggettati all'iter





amministrativo ed ai contenuti previsti per tali tipologie di strumenti di pianificazione.

Le presenti Norme tecniche di Attuazione regolano e disciplinano pertanto l'attività edilizia all'interno dell'area del piano di miglioramento agricolo ambientale avente per oggetto il territorio di proprietà della Società Agricola Contucci di Alamanno Contucci & C. s.a.s., (di seguito denominato P.A.P.M.A.A. o più semplicemente Piano), comprendente gli immobili e le aree delimitati in rosso negli elaborati grafici allegati al piano. Tutti gli interventi sul suolo e sugli edifici compresi nel perimetro del Piano, sono subordinati alle prescrizioni delle seguenti norme, che definiscono per le aree comprese in esso oggetti e tipologie di intervento consentite.

#### **Art. 2) Obiettivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale**

Il P.A.P.M.A.A. individuate quindi all'interno dell'intera area le suddette Unità Minime di Intervento (U.M.I.), stabilisce gli interventi che si intendono eseguire all'interno di ciascuna di esse; tali interventi potranno essere attuati anche con fasi, tempistiche e procedure distinte ed autonome, interventi edilizi diretti, previa opportuna istanza, nel rispetto ed in adempimento delle norme vigenti.

Gli obiettivi principali del presente P.A.P.M.A.A. sono quindi i seguenti:

- a) Realizzazione di nuova cantina di vinificazione in località Pod. Mulin Vecchio alias Molinaccio.
- b) Realizzazione di capannone ad uso rimessa mezzi/attrezzi agricoli in loc. S.Albino.
- c) Deruralizzazione e successiva vendita del Podere S.Lucia (alias Pelago), Podere Casanova e del fabbricato Tiro al Piattello, ubicati nella frazione di S.Albino.
- d) Realizzazione impianto nuovo oliveto pari ad ha 03.00.00.
- e) Realizzazione impianto nuovo vigneto pari ad ha 03.00.00.
- f) Escavazione di pozzo artesiano in frazione S. Albino.
- g) Smaltimento eternit.
- h) Acquisto/permuta di terreni agricoli.







### **Art.3) Elementi costitutivi del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale**

Il P.A.P.M.A.A. nel rispetto di quanto previsto dall'art. 109 della L.R. 65/2014, si compone dei seguenti Elaborati:

#### TAVOLE DI PROGETTO

- Tav.01 Planimetria aziendale Nucleo "A" - Montepulciano
- Tav.02 Planimetria aziendale Nucleo "B" – S. Albino
- Tav.02/A Planimetria aziendale Nucleo "B" – S. Albino
- Tav.03 Ordinamento Colturale Nucleo "A" – Montepulciano
- Tav.04 Ordinamento Colturale Nucleo "B" – S. Albino
- Tav.04/A Ordinamento Colturale Nucleo "B" – S. Albino
- Tav.04/B Ordinamento Colturale Nucleo "B" – S. Albino
- Tav.05 Consistenza Volumetrica Attuale
- Tav.06 Nucleo "A" – Planivolumetrico di Progetto
- Tav.07 Nucleo "A" – Sezioni Territoriali
- Tav.08 Nucleo "B" – Planivolumetrico di Progetto
- Tav.09 Nucleo "B" – Sezioni Territoriali
- Tav.10 Nucleo "A" – Quadro Conoscitivo
- Tav.11 Nucleo "B" – Quadro Conoscitivo
- Tav.12 Nucleo "A" – Documentazione Fotografica
- Tav.13 Nucleo "B" – Documentazione Fotografica
- Tav.14 Nucleo "A" – Individuazione U.M.I. "1"
- Tav.15 Nucleo "B" – Individuazione U.M.I. "2"
- Tav.16 Territorio agricolo aziendale – Individuazione U.M.I. "3"





#### DOCUMENTAZIONE TECNICA

- D.01 Richiesta approvazione P.A.P.M.A.A.
- D.02 Relazione tecnico-descrittiva-programmatica
- D.03 Documentazione catastale
- D.04 Valutazione Integrata degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio
- D.05 Relazione Fattibilità Geologica
- D.06 Norme Tecniche di Attuazione
- D.07 Bozza di Convenzione

#### **Art. 4) Attuazione del P.A.P.M.A.A. - Unità Minime di Intervento – Destinazione d'uso**

Il Presente P.A.M.A.A. dopo la sua definitiva approvazione, si attuerà attraverso la presentazione di domande di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o altra procedura in vigore al momento, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii ed ai sensi della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. a seconda del contenuto e degli scopi della richiesta a costruire.

Gli interventi sugli immobili di proprietà, ricompresi all'interno dell'area perimetrata, sono organizzati in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico. L'Unità Minima di Intervento è quindi l'insieme dell'area ed uno o più edifici a questa direttamente connessi. Particolare attenzione è rivolta alla "cantierabilità", nel rispetto delle norme di sicurezza. La grandezza delle UMI sotto l'aspetto tecnico-economico tiene conto anche della disponibilità dei proprietari all'esecuzione dei lavori con lo scopo di ottimizzare:

- la progettazione;
- l'organizzazione del lavoro;
- l'unicità dell'appalto e della direzione lavori;





- le economie di scala;
- la fattibilità degli interventi;
- la riduzione dei tempi di realizzazione.

Per ogni unità minima di intervento si prevede la destinazione d'uso agricola e si prescrive la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un unico titolo autorizzativo.

Il territorio aziendale è stato suddiviso ai fini del presente Piano in tre Unità Minime di Intervento:

UMI 1: Podere Mulin Vecchio alias Molinaccio – Nucleo “A” Montepulciano

UMI 2: Nucleo “B” - S. Albino

UMI 3: I terreni agricoli aziendali, rimanenti all' esterno della perimetrazione delle U.M.I. 1 e 2.

La costruzione della **Cantina** di vinificazione (prevista dalla **UMI1**) riveste una particolare importanza per l'azienda in questione, in quanto, trasferendo tutto il processo produttivo del vino dalla attuale cantina ubicata nel Centro Storico di Montepulciano, in Via del Teatro, alla cantina prevista in loc. Podere Mulin Vecchio, verrebbe notevolmente ridotto il trasporto della produzione vitivinicola e conseguentemente una notevole riduzione dei relativi costi, tempi e disagi davanti all'attuale collocazione della vinificazione in Centro Storico a Montepulciano.

La realizzazione della **Rimessa** (invece prevista all'interno della **UMI 2**) riveste anch'essa una particolare importanza, in quanto il nucleo aziendale di S. Albino è attualmente carente di un annesso da utilizzare per il deposito dei mezzi agricoli. Essendo infatti il territorio aziendale essenzialmente sviluppato in due corpi discontinui e distaccati tra loro, esso costituirà di fatto il luogo e l'elemento di riferimento per le aree e l'attività agricola della parte sud dell'Azienda.

#### **Art. 5) Modalità di intervento-Tipologia degli interventi edilizi**

All'interno del Territorio delimitato dal perimetro del P.A.P.M.A.A, le presenti norme indicano per le







aree U.M.I. 1 e U.M.I. 2 soggette a trasformazione in via permanente del suolo, modalità e tipologie di intervento.

La categoria di intervento consentita è la Nuova Edificazione, essendo equiparata ad essa anche la Sostituzione Edilizia, per ciascuna delle U.M.I..

In particolare, per la U.M.I. "2", l'edificazione sarà subordinata alla demolizione del capanno esistente con smaltimento della copertura in eternit.

Per ciascuna U.M.I. sarà presentata – dopo l'approvazione del presente Piano - specifica richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli articoli 134 e seguenti della L.R. 65/2014.

#### **Art. 6) Norme tecnico edilizie**

##### *Interventi di trasformazione sul territorio*

Gli interventi di trasformazione del suolo devono tenere conto delle caratteristiche rurali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui si vanno ad inserire.

Sono consentiti interventi di sistemazioni esterne necessari a garantire il corretto uso della rete scolante e gli alberi storici, ove presenti, saranno mantenuti e integrati all'interno delle medesime opere di riassetamento.

I fabbricati di nuova costruzione saranno realizzati nel rispetto della normativa tutta vigente in materia di edilizia ed urbanistica compreso quanto necessario in adempimento all'art.141 comma 13 L.R. 65/2014 (misure preventive e protettive in copertura).

##### *Tipologie edilizie*

Nello specifico la cantina di vinificazione ed il capannone per la rimessa attrezzi, ubicato in territorio, essendo demandati ad assolvere compiti di specifico e ordinario supporto all'attività agricola come la vinificazione e lo stoccaggio prodotti agricoli, il rimessaggio e la custodia di mezzi ed attrezzature e deposito prodotti aziendali, potranno essere realizzati con tipologie e





materiali di finitura tradizionali e tipici delle nostre aree rurali, con tetto a due (capanna) o quattro falde (padiglione), o tipologie a queste assimilabili.

#### **Art. 7) Materiali**

I materiali utilizzati nella costruzione degli edifici oggetto del presente piano saranno quelli tradizionali del territorio rurale, come indicato anche nelle N.T.A. del R.U. vigente.

La costruzione della cantina e del capannone saranno realizzati con struttura portante in cemento armato e/o acciaio e tamponatura in blocchi alveolati, intonacati e tinteggiati in colore chiaro/neutro che meglio si armonizza con il territorio rurale circostante, oppure in muratura portante con tetto in struttura lignea.

La copertura sarà realizzata con pannelli prefabbricati coibentati a forma e colore del coppo tradizionale del luogo e sarà dotata di dispositivo di sicurezza per lavori in quota, oppure in modo tradizionale con manto di tegole e coppi.

In generale nella progettazione dovranno essere rispettate al massimo quelle che sono le peculiarità dei luoghi, del contesto di riferimento funzionale, tramite la scelta di soluzioni che privilegiano il rapporto con il territorio agricolo e con le preesistenze.

#### **Art. 8) Sistemazioni Esterne**

Per le sistemazioni esterne si provvederà al riordino della vegetazione (ove presente) ed all'impianto di essenze autoctone ad incremento della vegetazione non colturale esistente, anche con l'eventuale scopo di mitigare e contestualizzare l'inserimento dei nuovi manufatti .

#### **Art. 9) Viabilità**

Le opere di nuova costruzione non determineranno la necessità di creazione di nuova viabilità stradale pubblica e interna aziendale.

#### **Art. 10) Normativa di riferimento**

Per quanto non disciplinato e contemplato nelle presenti norme si rimanda a quanto previsto in





STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



materia, dalle norme e dai regolamenti vigenti a livello nazionale, regionale e comunale.

Montepulciano li, 25/10/2016

Il Tecnico incaricato  
Alessandro Piccardi architetto

