



COMUNE DI MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

con valenza di PIANO ATTUATIVO

(L.R. 65/2015 art. 74 - DPGR 5/R del 9.2.2007 - DPGR 7/R del 9.2.2010)

**Az. Agr. AIOLA III di Rubegni Stefania
Montepulciano (SI)**

RELAZIONE PROGRAMMATICA

PRIMA PRESENTAZIONE: dicembre 2015

ELABORATI SOSTITUTIVI: aprile 2016

Proprietà : **Sig. ra Stefania Rubegni**

Progetto : **Dott. Geom. Luca Protasi**



PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE
(Legge Regionale 10/11/2014 n° 65 art. 74 ed art. 9 regolamento n. 7/R del 09/02/2010)

La sottoscritta STEFANIA RUBEGNI, nata il 16/04/1973 a TORRITA DI SIENA, residente in Comune di MONTEPULCIANO Via DELL'AIOLA N. 3 nella sua qualità di TITOLARE dell'Az. Agr. AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA che in forza del diritto di PROPRIETA' E AFFITTO ha la disponibilità dei terreni e fabbricati dell'azienda denominata dell'Az. Agr. AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA, ubicata in Comune di MONTEPULCIANO Via/Loc. DELL'AIOLA N.6 C.F. RBGSFN73D56L303K - P. IVA 01208690527 iscritta alla CCIAA di Siena al n. 129042.

CHIEDE

l'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai termini dell'articolo 74 della Legge Regionale 10/11/2014 n° 65, e del regolamento di attuazione n. 7/R del 09/02/2010, per la realizzazione dei seguenti interventi:

- realizzazione annesso agricolo

(specificatamente: edificio composito formato da quattro distinti volumi di cui uno adibito a LOCALE VENDITA olio e prodotti aziendali in genere, uno a MAGAZZINO ATTIVITA' OLIVICOLA e IMBOTTIGLIAMENTO OLIO, uno a RIMESSA MEZZI AGRICOLI

- CANTINA interrata per vino e vinsanto
- realizzazione pollaio per uso familiare

(piccola struttura da realizzare per le esigenze familiari legate all'allevamento di animali da cortile).

- Interventi sull'ordinamento colturale, di miglioramento fondiario ed ambientale

(specificatamente: nel presente programma sono previste variazioni colturali, e miglioramenti sia fondiari che ambientali).

Allo scopo dichiara:

- che la ditta richiedente è in possesso della qualifica di I. A..P. ai sensi della L.R. 45/2007.
- che l'azienda agricola, a cui fa riferimento la partita I.V.A. sopra indicata, è estesa ad oggi per ha **05.84.20**
- **non** è stata interessata da trasferimenti parziali di proprietà nell'ultimo decennio;
- che i dati aziendali di seguito riportati rispondono al vero e possono essere controllati.

FIRMA

GENERALITÀ

Oggetto del P.A.P.M.A.A.

Il presente Programma di iniziativa privata dell' Azienda Agricola AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA, ubicata in via Dell'Aiola n. 6 a Montepulciano in provincia di Siena, è finalizzato alla costruzione di un annesso agricolo suddiviso in quattro distinti volumi di cui uno adibito a locale vendita olio e prodotti aziendali in genere, uno a magazzino specificatamente dedicato all'attività olivicola e imbottigliamento olio, essendo l'attività principale dell'azienda, uno a rimessa mezzi agricoli e uno, interrato, cantina per vino e vinsanto, con una superficie utile lorda complessiva di circa 212,88 mq. (di cui superficie netta di 188,24 mq.), oltreché alla chiusura di una piccola struttura in mattoni adibita a pollaio, per il ricovero di animali per uso familiare, con superficie utile lorda complessiva di 16,48 mq (di cui superficie netta di 12,42 mq.).

Infine, sono previsti interventi anche sotto il profilo agronomico mediante i quali, l'Azienda, prevede di implementare la coltivazione dell'olivo di ulteriori ha 00,83.89 in una porzione di terreno attualmente destinata a seminativo così da poter disporre complessivamente, a programma ultimato, di ha 02,02.52 coltivati ad oliveto specializzato.

Descrizione generale delle aree trattate

Il centro aziendale, che risulta avere un buon accorpamento dei manufatti, è situato ad una altitudine di circa 447 m.s.l. e appare altresì essere il centro geografico della stessa rispetto ai terreni condotti i quali sono attraversati, in zona baricentrica, dalla strada di via dell'Aiola. La viabilità intra poderale è buona grazie all'accorpamento aziendale e alle vie di accesso ai fabbricati che ne garantiscono anche l'accessibilità agli appezzamenti di terreno, così come anche la viabilità esterna poiché sono agevoli i collegamenti con i principali centri urbani attraverso la Strada Provinciale 146 "di Chianciano".

L'area di progetto si trova nel comune di Montepulciano in provincia di Siena nelle vicinanze del centro storico, lato tempio di San Biagio. Il podere in particolare si trova su di un versante declinante maggiormente verso nord-ovest con pendenze costanti che variano dal 10% al 20 %, compreso all'interno dell'area estesa tra la strada provinciale 146 "di Chianciano", direzione Pienza, ed il tempio di San Biagio. Dal sito dell'ARTEA il foglio 115 del comune di Montepulciano risulta essere inserito nell'elenco delle **aree svantaggiate**: Zone svant. art.3 c3 ex Dir.CEE75/268 (montane).

Modalità di acquisizione dei beni

L'azienda agricola AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA, specializzata nella produzione di olio extravergine d'oliva, ha iniziato la propria attività nell'anno 2007 a seguito dell'acquisizione del titolo di IAP da parte della medesima e grazie all'acquisto dei terreni di proprietà dei signori Gaetana Scirocco, Luigi Tonini, Antonio Cugusi, Roberto Bonari (vedi dettagliati schemi e planimetrie facenti parte del presente Programma), e eseguendo opere di miglioramento agricolo delle aree e delle varie coltivazioni presenti sia di olivo che di vite anche con implementazione delle stesse, in particolare alcuni olivi che sono stati impiantati nel 2007. I fabbricati rurali presenti con le relative pertinenze, di proprietà del Dott. Angelo Momicchioli, coniuge dell'imprenditrice, sono stati acquistati dallo stesso nel 2007. Successivamente, detti fabbricati rurali, sono stati concessi in affitto alla richiedente Stefania Rubegni mediante idoneo contratto stipulato in data 01/01/2012 della durata di 15 anni e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano al n°200 serie 3, in data 20/01/2012, e vengono utilizzati dall'imprenditrice e dalla propria famiglia per soddisfarne le necessità abitative. A seguito di tale Atto, per le esigenze aziendali esemplificate nel presente Programma, l'imprenditrice, di comune accordo con il proprietario (e coniuge), ha realizzato in assenza di Titolo un tamponamento del porticato (fabbricato A2) e costruito una scala esterna in struttura leggera e relativo accesso.

Cronologia degli acquisti e delle vendite:

I terreni sono stati acquistati dalla sig.ra Stefania Rubegni il 26/07/2007 con voltura presentata con modello unico n. 2529 .1/2007 in atti dal 01/08/2007, repertorio n.280 Rogante Notaio Michele Iannuzzi, da tale data l'azienda non ha subito frazionamenti.

Caratteristiche del suolo

La zona in esame si trova nel Comune di Montepulciano e più precisamente è posta alla quota di circa 443 m s.l.m., nella porzione media del versante che degrada a partire dalla strada N.146 per Pienza in direzione Nord, verso i Fossi Torbido e Casella ed in direzione del Fosso della Ripa che poi va a confluire nel Torrente Salarco.

Il pendio in tale area evidenzia pendenze in media comprese tra il 5 ed il 15% e in alcune porzioni maggiori del 25% in corrispondenza delle incisioni vallive. La zona si trova in

condizioni di equilibrio limite; sono segnalati fenomeni di erosione superficiale nelle aree a minore copertura vegetale e talora crepe.

Tale equilibrio è mantenuto grazie ad interventi di regimazione delle acque superficiali e profonde con drenaggi realizzati sia a monte che a valle del manufatto denominato C; le suddette opere sono state eseguite dalla stessa Az. Agr. AIOLA III.

Foto relative a terreni ed immobili (il tutto meglio evidenziato nella tavola grafica dedicata)

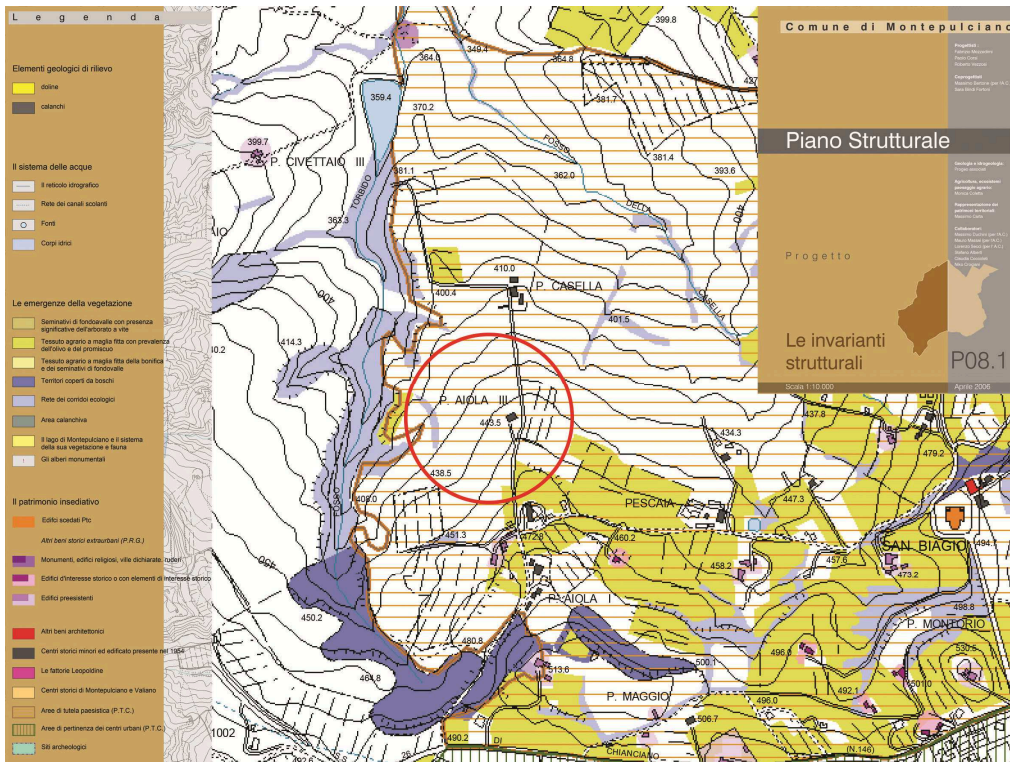


VERIFICA DI CONFORMITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

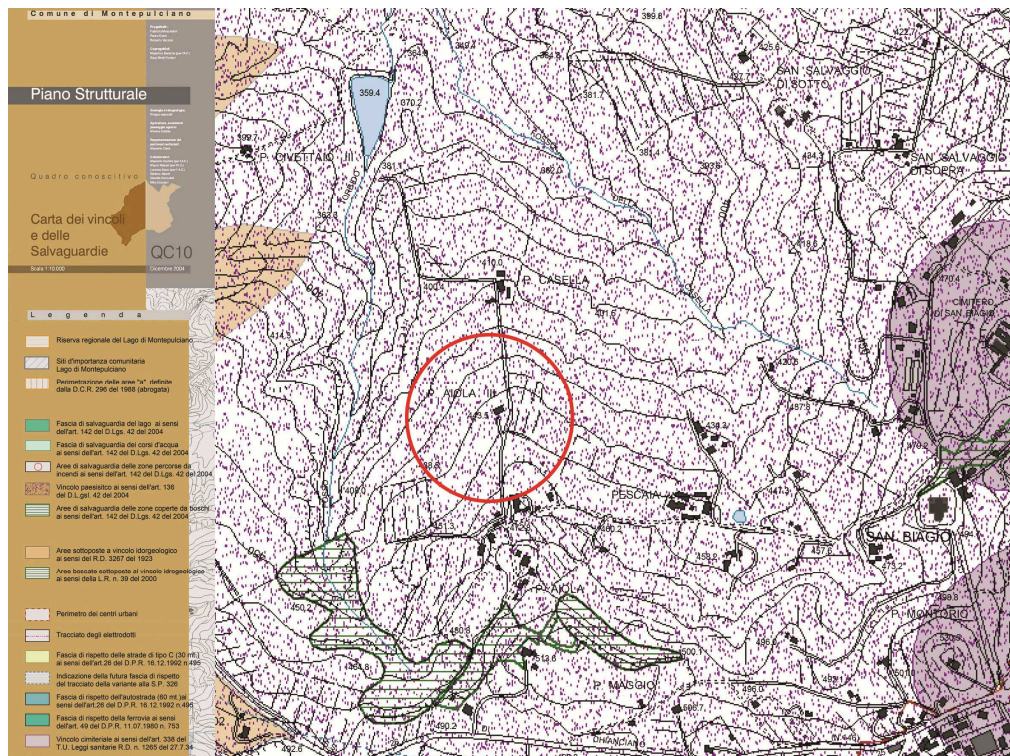
L'area, posta in zona agricola, è così classificata:

- P.T.C.P. della provincia di Siena: risulta catalogata con TESSITURE AGRARIE A MAGLIA MEDIA con prevalenza dei seminativi collinari
- L'azienda e nella quasi totalità inserita tra le zone soggette a vincolo della BSA di San Biagio
- PIANO STRUTTURALE di Montepulciano: analizzando le varie tavole del P.S. l'area ricade nelle unità territoriali di Montepulciano, all'interno del Vincolo Paesaggistico, in zona a bassa pericolosità idraulica, alta pericolosità geologica, sovrapponendo alle particelle catastali le tavole di P.S. troviamo, relativamente alle tessiture agrarie, che i terreni ricadono parte nella tessitura a maglia larga (con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva) e parte nei vigneti e frutteti di grande estensione (con ristrutturazione integrale delle tessiture agrarie).
- REGOLAMENTO URBANISTICO di Montepulciano: dalla tavola della disciplina del territorio extraurbano, si conferma l'appartenenza al Vincolo Paesaggistico e si esclude di rientrare nelle zone con tessitura agraria a maglia fitta. L'area ricade nella BSA di San Biagio; in riferimento alla Variante Comunale n. 41 alle N.T.A. dell'R.U agli art. 75 e 76, in tali aree è possibile edificare, previa presentazione di PAPMAA con valenza di Piano Attuativo.

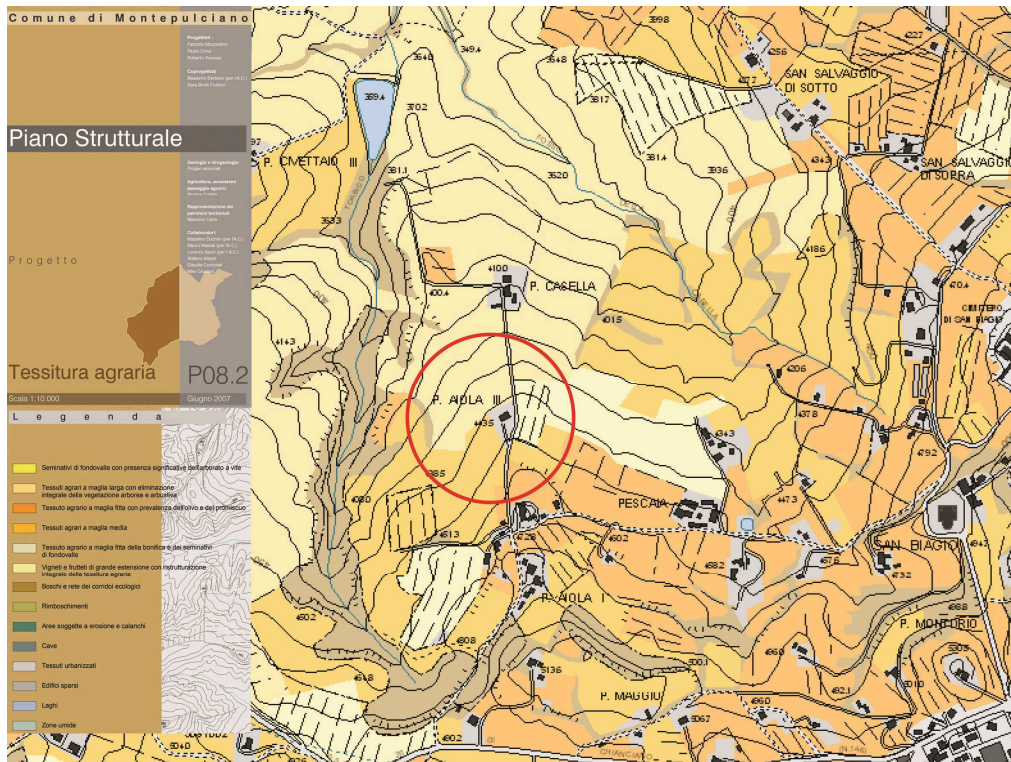
INVARIANTI



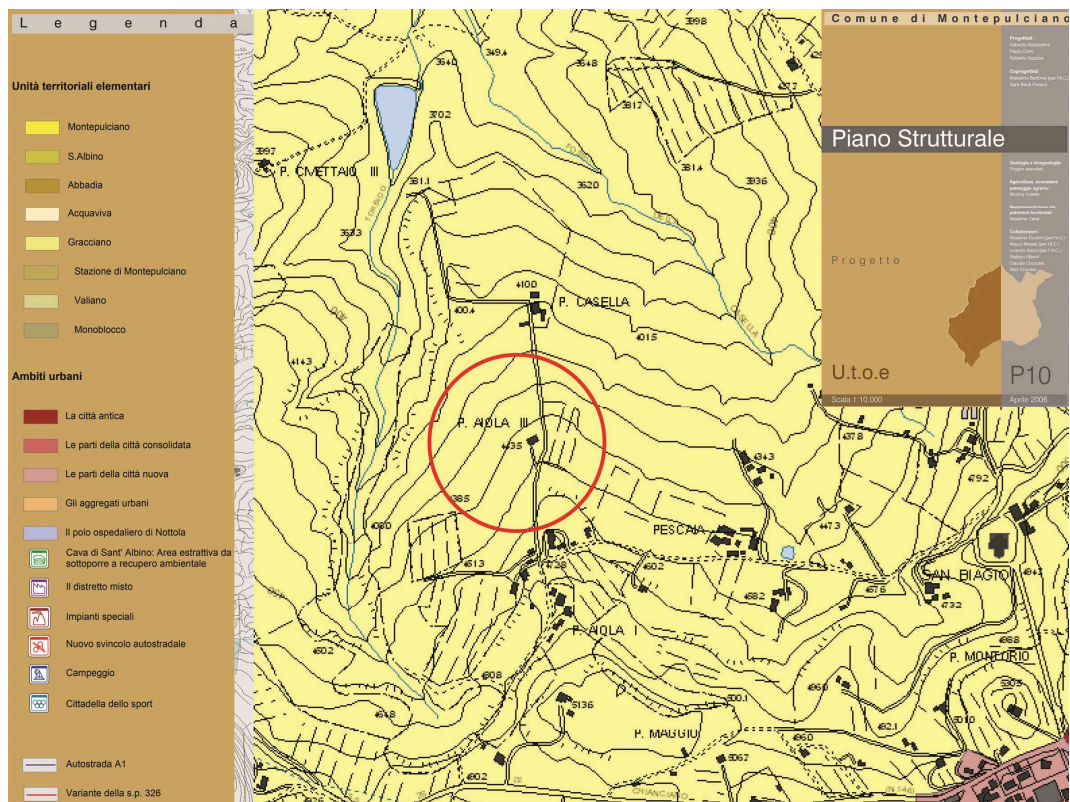
VINCOLI



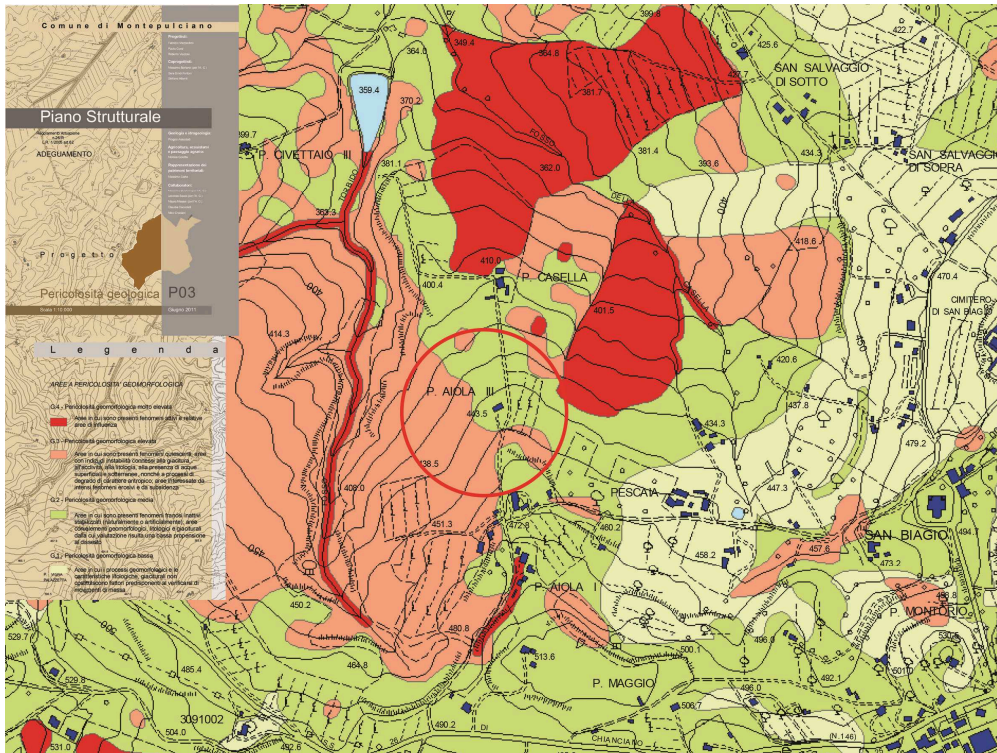
TESSITURA AGRARIA



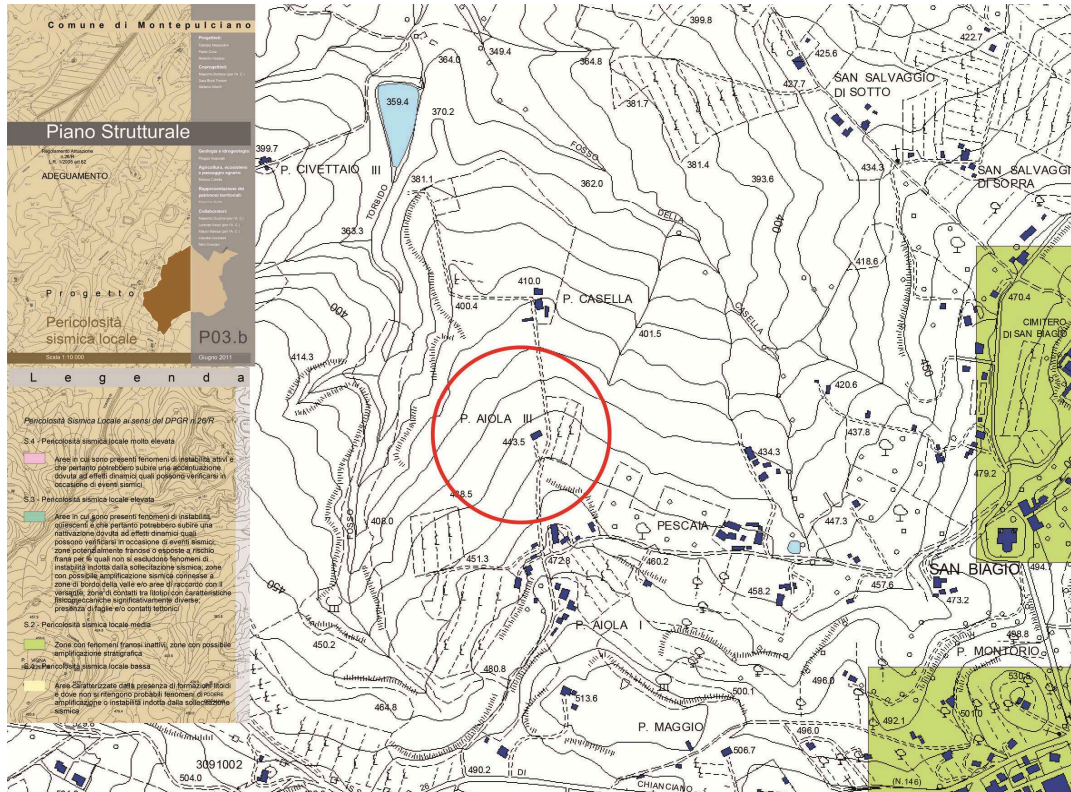
UTOE



PERICOLOSITA' GEOLOGICA



PERICOLOSITA' SISMICA



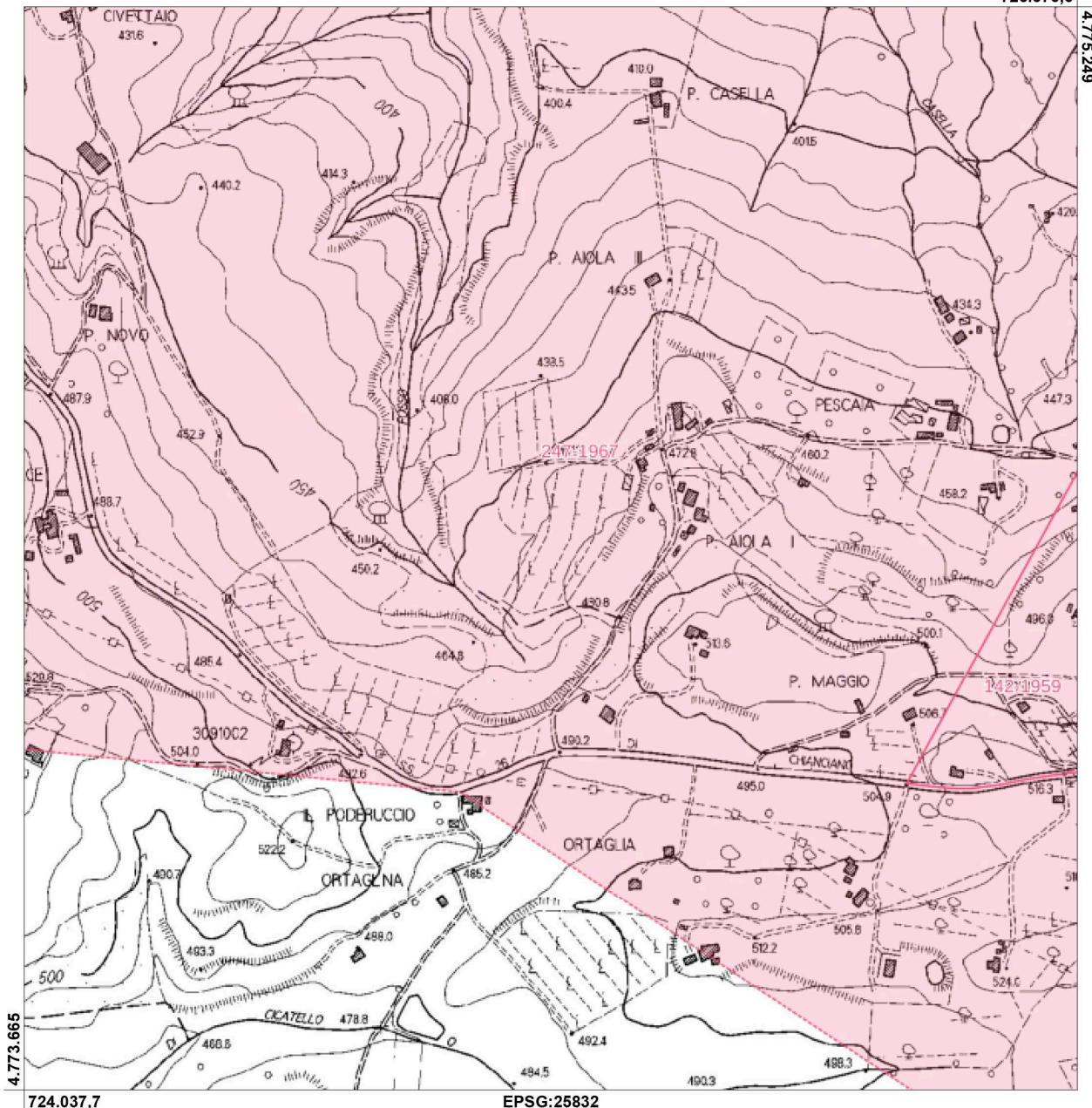
ESTRATTO DEL PIT della Regione Toscana



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 8.000

725.576,6



SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO	ATTUALE			PROGRAMMATA		
• Superficie agricola utilizzata			5.76.48			5.76.48
• Superficie improduttiva			0.07.72			0.07.72
• Superficie totale catastale			5.84.20			5.84.20
RIPARTIZIONE CULTURALE EFFETTIVA	Ha	Totale ha	Ore ¹	Ha	totale ha	Ore ²
a • Colture orto floro vivaistiche specializzate. • Di cui protette in serra						
b • Vigneto specializzato • Frutteto specializzato	00.28.00		140	00.28.00		140
	00.13.00		58,50	00.13.00		58,50
		00.41.00			0.41.00	
c • Oliveto specializzato • Oliveto Vigneto	01.18.63		415	02.02.52		708
		01.18.63			02.02.52	
d • Seminativo semplice asciutto • Seminativo arborato • Prato	03.34.02		83	02.50.13		62
		03.34.02			02.50.13	
e • Pascolo • Bosco alto fusto o misto • Impianti di latifoglie o resinose • Castagneto o noceto da frutto	00.57.40		8,50	00.57.40		8,50
	00.25.43		2,50	00.25.43		2,50
		00.82.83			00.82.83	
f • Pascolo cespugliato • Bosco ceduo						
Tare, incolti, resedi, fabbricati	0.07.72			0.07.72		
TOTALE GENERALE		05.84.20			05.84.20	
SOMMA DEI QUOZIENTI CULTURALI			707,50			979,50

¹Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

²“ “ “ “ “ “

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

Descrizione del tipo di coltivazione e dei quantitativi di prodotto ottenuti	Superficie Ha		Produzioni	
	Attuale	Prevista	Prod. media ultimi tre anni ql.	Produzioni previste ql.
Oliveto (olio extravergine d'oliva)	01.18.63	02.02.72	4,00 q.li	13,00 q.li
Vigneto (uva da tavola)	00.28.00	00.28.00	22,00 q.li	22,00 q.li
Frutteto (prod. di frutta mista)	00.13.00	00.13.00	2,50 q.li	2,50 q.li
Seminativo (granella di cereali es. grano duro)	03.34.02	02.50.13	100,00 q.li	75,00 q.li

SCHEMA RELATIVO ALLA PROPRIETA' DEI BENI INSERITI NEL PRESENTE P.A.P.M.A.A.



Dallo schema sopra riportato si evince che tutti i terreni coltivati sono di proprietà della sig. ra Stefania Rubegni; il centro aziendale (abitazione **A1**, la sala degustazione **A2** , relativo resede e sottostante magazzino e rimessa denominato **B**), sono invece dalla medesima condotti in affitto mediante idoneo contratto stipulato in data 01/01/2012 della durata di 15 anni e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano al n°200 serie 3, in data 20/01/2012.

Descrizione del parco mezzi meccanici	
Attuale	Programmata
Trattrice gommata FIAT mod. 500 DTH Targa SI9263	Trattrice gommata FIAT mod. 500 DTH Targa SI9263
Trattrice cingolata Landini mod. 7830 Targa AR 23684	Trattrice cingolata Landini mod. 7830 Targa AR 23684
Escavatore Euromac Mod. ES35ZT matr. CT00051	Escavatore Euromac Mod. ES35ZT matr. CT00051
Erpice a dischi Speedo matr. FI2014100321	Erpice a dischi Speedo matr. FI2014100321
Erpice trainato Faralli	Erpice trainato Faralli
Erpice rotante interfila Geo Kg 320 tipo mg175 serie n.1210330	Erpice rotante interfila Geo Kg 320 tipo mg175 serie n.1210330
Tiller a molle 7 punte Angeloni	Tiller a molle 7 punte Angeloni
Estirpatore denti fissi	Estirpatore denti fissi
Fresa interfilare Calderoni Kg 370 Mod 99 EAFDE Matr.149	Fresa interfilare Calderoni Kg 370 Mod 99 EAFDE Matr.149
Botte irroratrice marca Amas mod. 20043	Botte irroratrice marca Amas mod. 20043
Botte atomizzatrice marca Amas/Comet mod APS 96	Botte atomizzatrice marca Amas/Comet mod APS 96
Tagliaerba Stiga mod. turbo S3SEVQB n. serie 15010588	Tagliaerba Stiga mod. turbo S3SEVQB n. serie 15010588
Ripper spunte Volentieri	Ripper spunte Volentieri
Aratro trivomere Faralli	Aratro trivomere Faralli
Fresa Nardi Kg 500 Serie Z6/D185 matr.573968	Fresa Nardi Kg 500 Serie Z6/D185 matr.573968
Motocoltivatore Valpadana motore Lombardini mod. 6LD400	Motocoltivatore Valpadana motore Lombardini mod. 6LD400
Trinciasarmenti a mazze Maschio mod. 160 matr 079330376	Trinciasarmenti a mazze Maschio mod. 160 matr 079330376
Trattorino tagliaerba Alpina mod. ONE 92YH	Trattorino tagliaerba Alpina mod. ONE 92YH
Pala al sollevatore Faralli	Pala al sollevatore Faralli
Cassa al sollevatore Faralli	Cassa al sollevatore Faralli
Carrello per trasporto materiali	Carrello per trasporto materiali
Rimorchio agricolo 20 q.li targa AR 4589	Rimorchio agricolo 20 q.li targa AR 4589
Attrezzatura minore per la gestione delle aree verdi	Attrezzatura minore per la gestione delle aree verdi

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

Dotazione di bestiame (specie e numero capi)	
Attuale	Programmata
Pollo domestico 40	Pollo domestico 40
Oca domestica 10	Oca domestica 10
Tacchino 20	Tacchino 20
Conigli 20	Conigli 20

Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno		
tipo di impiego	Attuale	Programmata
Per le coltivazioni (come da pag. 3)	707,50	979,50
Per l'attività agrituristica	0	0
Per l'accudimento del bestiame	135	135
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati, ecc.)	100	200
Per la trasformazione e vendita dei prodotti	41,50	185
Per l'attività imprenditoriale	100	300
TOTALE ORE	1.084,00	1.799,50
QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1.728)	0,63	1,04

Utilizzo di ore lavorative – disponibilità		
Fornitore	Attuale	Programmata
Imprenditore agricolo richiedente	1.084,00	1.600,00
Familiari o soci	0	199,50
Dipendenti a tempo indeterminato	0	0
Salariati a tempo determinato	0	0
Altre unità	0	0
TOTALE ORE	1.084,00	1.799,50

DESCRIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - ABITAZIONI

Toponimo e numero riferimento planimetria Catastale	N° vani abitabili	Condizioni ³		Utilizzo attuale ⁴	Interventi Previsti	Previsione d'uso programmata ⁵
		Statiche	Manutentive			
Podere Aiola Foglio 115 particella 35 sub 5 Fabbricato A1	11	Buone	Buone	Si	No	Abitazione imprenditore e familiari.
Podere Aiola Foglio 115 Particella 35 sub 5 Fabbricato A2	1	Buone	Buone	Si	No	Ufficio e area degustazione

³Scadente, normale, buono, ecc.

⁴Si/No

⁵Ristrutturazione, demolizione, vendita, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.

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

Toponimo e riferimento planimetria Catastale	Uso attuale ¹	Condizioni ²		Uso attuale ³	Mq SUL	Mc	Inter-venti ⁴	Previsione d'uso programmata ⁵
		Statiche	Manutenz.					
Podere Aiola Foglio 115 particella 35 sub 3 Fabbricato B	Rimessa macchine agricole	Buone	Buone	si	69,96	171,40	No	Rimessa macchine agricole Stoccaggio prodotti raccolti e deposito olio

¹Cantina, stalla, fienile, ecc.

²Scadente, normale, buono.

³Si/No

⁴Si/No

⁵Ristrutturazione, demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (1)

Descrizione del modello organizzativo-gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti ed alle modalità e tipologie di vendita degli stessi, illustrazione delle eventuali linee di sviluppo e il fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità.

L'azienda agricola AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA, è specializzata nella coltivazione di oliveti per la produzione di olio extravergine d'oliva e colture seminative a ciclo annuale quali cereali (es. grano duro, orzo, etc.), oleaginose (es. girasole) e foraggere (es. erba medica, trifogli, etc.), alle quali si affiancano una piccola zona coltivata a frutteto e a vigneto per la produzione di uva IGT. E' altresì presente un piccolo allevamento di animali di bassa corte, tra cui pollo domestico, tacchino, oca domestica e conigli i quali vengono utilizzati principalmente per l'autoconsumo familiare.

Attualmente l'azienda viene condotta dall'imprenditrice nonché proprietaria dell'azienda, Stefania Rubegni, dedicandosi interamente alle attività di campagna e alle attività commerciali. I prodotti agricoli ottenuti, ad eccezione di quelli reimpiegati nell'alimentazione degli animali da cortile anzi descritti e di quelli utilizzati per autoconsumo, vengono venduti sul libero mercato appena raccolti.

Le olive altresì, vengono trasportate presso un frantoio della zona per essere frante e l'olio extravergine d'oliva ottenuto, fatta eccezione per una minima parte destinata all'autoconsumo, viene restituito all'imprenditrice direttamente confezionato in contenitori da 0,50 Kg. pronto per essere venduto.

La situazione ATTUALE è caratterizzata dalle seguenti colture:

COLTURE AGRARIE	SUPERFICIE ATTUALE/Ha
Oliveti specializzati	01.18.63
Seminativo	03.34.02
Vigneti specializzati	00.28.00
Frutteto specializzato	00.13.00
Totale	04.93.65

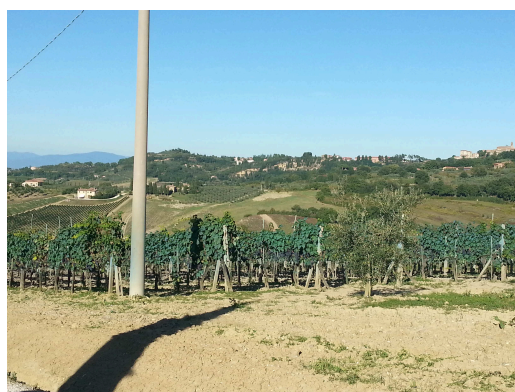
Oliveto

Gli oliveti si estendono su di una superficie di circa Ha 1.18.00 frazionata in tre sottozone. Sono stati piantati per la maggior parte nell'anno 2007 e sono allevati a vaso cespugliato con sesto d'impianto di 6m x 6m. La produzione media di olio extravergine d'oliva ottenuta nell'ultimo triennio è di circa 4,00 q.li.



Vigneto

I vigneti si estendono su di una superficie di circa Ha 00.28.00 e sono allevati a cordone speronato. Sono stati impiantati nell'anno 1975 con densità tipica della zona di Montepulciano di circa n. 4.000 piante/ettaro. La produzione annua di uva I.G.T. è di circa 22,00 q.li viene venduta sul libero mercato a cantine della zona.



Seminativo

La superficie a seminativo si estende per circa Ha 03.34.00 e vi si coltivano specie a ciclo annuale quali cereali (es. grano duro, orzo, etc.), oleaginose (es. girasole) e foraggere (es. erba medica, trifogli, etc.), con rese variabili e che, eccezion fatta per quanto collocato sul libero mercato, vengono reimpiegate permettendo di garantire l'autosufficienza aziendale per l'alimentazione degli animali di bassa corte allevati.



Frutteto

L'azienda dispone di un frutteto misto della superficie di Ha 00.13.00 circa ed è composto principalmente da susini, peri e ciliegi i quali producono circa 2,50 q.li di frutti, totalmente destinati per l'autoconsumo familiare e, l'eccedenza, per l'alimentazione animale.



Fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità

Per quanto attiene le necessità della costruzione di nuovi volumi , così come identificati nella parte generale del presente programma, la stesse derivano sia da esigenze contingenti sia per poter permettere all'azienda di sviluppare le attività agricole che intende potenziare e implementare.

Difatti, attualmente, le macchine e attrezzature agricole presenti trovano ricovero in parte nel fabbricato indicato in planimetria con la lettera B e le altre, visto che il medesimo viene anche utilizzato come deposito per lo stoccaggio dell'olio sfuso e imbottigliato oltreché quale rimessa di tutta l'attrezzatura minuta necessaria all'attività olivicola (casse, scale, teli, etc.) e per la cura e manutenzione delle superfici boscate, sono posizionate esternamente e sottoposte all'azione negativa delle intemperie e degli sbalzi di temperatura. Inoltre, è importante sottolineare che questo edificio dispone di una altezza utile di ml. 2,40 ml che non

consente il rimessaggio di trattici agricole e/o macchine operatrici che necessitano di essere da queste trasportate e/o trainate.

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (2)

Descrizione del modello organizzativo-gestionale programmato, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti ed alle modalità e tipologie di vendita degli stessi, illustrazione delle eventuali linee di sviluppo e il fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità

L'azienda agricola AIOLA III di RUBEGNI STEFANIA, con la presentazione del presente Programma, intende implementare l'attività olivicola per la produzione di olio extravergine d'oliva IGP aumentando la superficie dedicata alla coltivazione dell'olivo di ulteriori Ha 00,83.89 con sesto d'impianto di 6m x 6m (n. 215 piante), in una porzione di terreno attualmente destinata a seminativo, così da poter disporre complessivamente, a programma ultimato, di ha 02,02.52 coltivati ad oliveto specializzato. Altresì, per caratterizzare e rendere maggiormente autonoma la filiera dell'olio, dalla produzione alla vendita diretta, intende di dotarsi di un impianto di imbottigliamento, esternalizzando così solo le operazioni di frangitura delle olive e lasciando all'interno dell'azienda tutte le altre fasi. Le olive verranno raccolte, frante all'oleificio e l'olio extravergine d'oliva ottenuto, fatta eccezione per una mini parte che verrà utilizzato per autoconsumo, direttamente imbottigliato con il proprio impianto in confezioni da 0,5 e 1 litro e successivamente venduto sia al dettaglio nei propri locali dedicati alla vendita diretta che all'ingrosso.

Infine, è intenzione dell'azienda di procedere a vinificare direttamente le uve prodotte nel proprio vigneto sia per produrre vino da tavola I.G.T. che vinsanto, i quali verranno poi imbottigliati e confezionati mediante l'ausilio di terzisti e successivamente commercializzati nei propri locali dedicati alla vendita diretta.

La situazione PROGRAMMATA è caratterizzata dalle seguenti colture:

COLTURE AGRARIE	SUPERFICIE ATTUALE/Ha
Oliveti specializzati	02.02.83
Seminativo	02.50.13
Vigneti specializzati	00.28.00
Frutteto specializzato	00.13.00
Totale	04.93.65

Oliveto

Gli oliveti attuali si estendono su di una superficie di circa Ha 1.18.00 frazionata in tre sottozone. Sono stati piantati per la maggior parte nell'anno 2007 e sono allevati a vaso cespugliato con sesto d'impianto di 6m x 6m. La produzione media di olio extravergine d'oliva ottenuta nell'ultimo triennio è di circa 4,00 q.li. Il presente programma prevede la messa a dimora di ulteriori n. 215 olivi con sesto di impianto di 6m x 6 m che insisteranno su di una superficie di Ha 00.83.89 in modo, come detto in precedenza, da poter disporre complessivamente, a programma ultimato, di ha 02,02.52 coltivati ad oliveto specializzato.

Vigneto

I vigneti si estendono su di una superficie di circa Ha 00.28.00 e sono allevati a cordone speronato. Sono stati impiantati nell'anno 1975 con densità tipica della zona di Montepulciano di circa n. 4.000 piante/ettaro. La produzione annua di vino da tavola I.G.T. che verrà ottenuta sarà in ragione di circa 10,00 q.li e quella di vinsanto di circa 2,00/3,00 q.li.

Seminativo

Il seminativo, impiegato principalmente per la produzione di cereali come orzo, grano e leguminose foraggere quali erba medica, e leguminose da granella quali favino con rese variabili le quali, fatta eccezione per quanto collocato sul libero mercato, vengono reimpiegate, permettendo di garantire l'autosufficienza aziendale per l'alimentazione degli animali di bassa corte allevati, sarà ridotto in favore dell'oliveto e raggiungerà una consistenza programmata di Ha 02.50.13.

Frutteto

L'azienda, continuerà a disporre di un frutteto misto della superficie di Ha 00.13.00 circa, composto principalmente da susini, peri e ciliegi i quali producono circa 2,50 q.li di frutti, totalmente destinati per l'autoconsumo familiare e, l'eccedenza, per l'alimentazione animale.

Fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità

Avendo l'Azienda sempre puntato sull'efficienza delle lavorazioni meccanico agrarie, la dotazione dei macchinari risulta sufficiente per lo svolgimento dell'attività agricola. Attualmente l'Azienda, invece, riscontra notevoli difficoltà di gestione causate dalla mancanza

di ricoveri adeguati per tali attrezzature che di fatto, per la maggior parte, devono rimanere allo scoperto. Attraverso il presente programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale si vuol dimostrare la necessità di lavorare con le macchine riportate nella tabella sottostante ed in conseguenza di ciò si chiede la possibilità di realizzare una rimessa aggiuntiva all'edificio B per poter correttamente ricoverare in particolare le trattrici agricole e l'escavatore (che non sarebbe possibile nella rimessa esistente a causa dell'altezza di 2,40 m oltre che dei limitati spazi di manovra).

Inoltre, è necessaria la costruzione di nuovi volumi agricoli per poter procedere all'imbottigliamento, confezionamento e stoccaggio dell'olio extravergine d'oliva prodotto, nonché per procedere alla lavorazione e successiva vinificazione delle uve provenienti dalla coltivazione del vigneto aziendale per ottenere vino da tavola I.G.T. e Vinsanto.

Verrà altresì richiesta la realizzazione di un piccolo volume da adibire a pollaio/conigliera necessario per il consono ricovero degli animali da bassa corte allevati.

Di seguito vengono descritti gli spazi previsti per i macchinari aziendali

Escavatore Euromac	Mq 10
Trattore DT 50 cv	Mq 10
Trattrice cingolata 78 cv	Mq 10
Erpice a dischi	Mq 6
Erpice rototerra	Mq 6
Erpice rotante interfila	Mq 6
Estirpatore a molle	Mq 6
Estirpatore denti fissi	Mq 5
Ripper	Mq 6
Aratro trivomere	Mq 6
Fresa zappatrice	Mq 5
Trinciasarmenti	Mq 5
Pala posteriore portata	Mq 4
Carrello per trasporto materiali	Mq 6
Rimorchio agricolo 20 q.li	Mq 10
Attrezzatura minore per la gestione delle aree verdi	Mq 6
Officina	Mq 10
Totale superficie	Mq 107

In conseguenza di quanto precedentemente asserito, si ritiene congruo chiedere la realizzazione di un nuovo annesso agricolo, in linea e perfettamente rispondente agli attuali standard di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, che possa assolvere alle sopracitate esigenze produttive aziendali.

Tale struttura sarà denominata:

Annesso Agricolo (C1)

La nuova struttura avrà una SUL di 212,88 mq (di cui superficie netta di 188,24 mq.), così suddivisi secondo la necessità dell'Azienda:

- 34,72 mq circa destinati alla vendita dei prodotti aziendali,
- 35,75 mq utilizzati per l'imbottigliamento dell'olio extravergine d'oliva
- 21,75 mq circa utilizzati per lo stoccaggio di cassette e scale, una terza parte con consistenza di circa
- 70,28 mq per la rimessa dei mezzi agricoli,

Annesso Agricolo (C2): *Cantina interrata*

36,48 mq di cantina interrata per la lavorazione e cernita delle uve, vinificazione ed invecchiamento di vino da tavola I.G.T. e vinsanto.

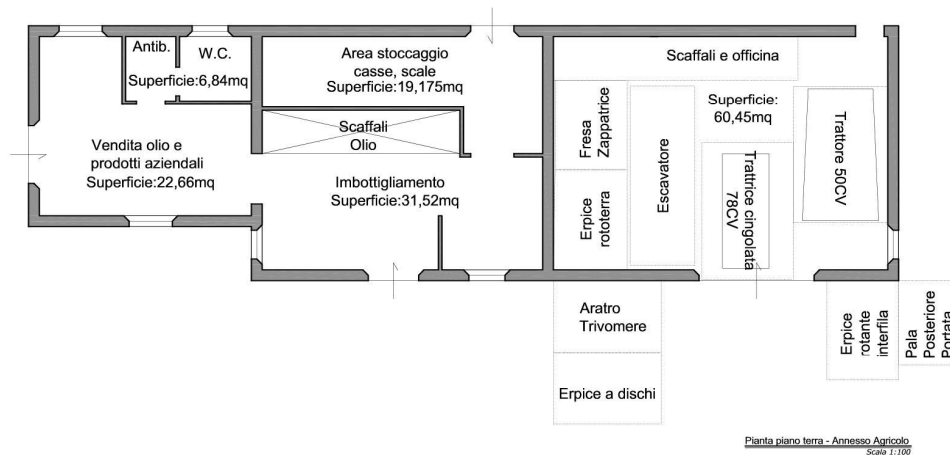
Annesso Agricolo (M1): *pollaio*

La nuova struttura sorgerà nella zona dove attualmente è in corso di accertamento di conformità una platea in cls con parapetto in muratura. La consistenza sarà 16,48 mq di SUL (di cui superficie netta di 12,42 mq.).

Schema indicativo del fabbisogno dei NUOVI volumi secondo specifiche e distinte necessità

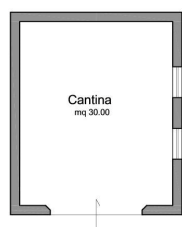
- **Annesso agricolo (Edificio C1)**

L'annesso progettato, realizzato in struttura leggera (acciaio) con pannelli prefabbricati a parete con finitura esterna in intonaco, ospita quanto sotto indicato per esigenze aziendali palesate nel presente Programma.



- **Annesso agricolo (Edificio C1)**

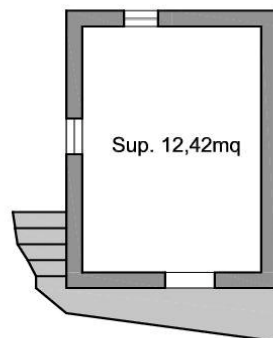
La cantina interrata sarà realizzata in calcestruzzo armato



Pianta piano Seminterrato (quotata) - sezione h=2,00
Scala 1:100

- **Realizzazione pollaio per uso familiare (Edificio M1)**

Il manufatto M1, ad oggi, consiste in una platea, di forma rettangolare, realizzata in calcestruzzo armato, sovrastata da parapetto in muratura; il tutto realizzato su un muro di contenimento esistente. Con il presente Programma si prevede di rialzare i suddetti parapetti perimetrati per realizzare una struttura praticabile.



Pianta manufatto M1
Fuori scala

Con il presente PAPMAA si dimostrano le necessità aziendali che hanno portato, alla creazione del pollaio in muratura suddetto.

Altre strutture presenti in azienda:

- **Abitazione (Edificio A1)**

L'abitazione esistente è utilizzata per ospitare l'imprenditrice e la propria famiglia.

- **Sala degustazioni e ufficio di gestione Azienda (Edificio A2)**

Sul loggiato dell'edificio principale, l'azienda organizza degustazioni dei prodotti aziendali (fruttando anche le invidiabili viste panoramiche godute quali il Tempio di San Biagio ed il centro storico di Montepulciano). Per raggiungere autonomamente il suddetto vano è stata realizzata una scala esterna in struttura leggera (ferro con pedate in pietra naturale); tale manufatto è in corso di sanatoria (con l'accertamento di conformità e contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica, pratica SUAP 692-2015). Successivamente, vista l'esigenza di organizzare degustazioni anche nei mesi

invernali oltre ad organizzare un ufficio per la gestione delle attività aziendali hanno portato l'Azienda a richiedere la chiusura di tale loggiato; anche tale pratica (P.d.C. con contestuale Autorizzazione Paesaggistica, pratica SUAP 880-2015)

- **Rimessa Attrezzi e Magazzino prodotti (Edificio B)**

Nella previsione di Programma in tale volume viene previsto il rimessaggio dei piccoli mezzi agricoli necessari per la lavorazione e la gestione dei terreni, vedi rimorchio agricolo, ripper, estirpatore oltre all'attrezzatura per la gestione aree verdi e il deposito per i trattamenti biologici alle coltivazioni (vedi fitofarmaci e prodotti per trattamenti naturali in genere).

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (3)

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

Situazione Programmata:

COLTURE AGRARIE	SUPERFICIE ATTUALE/Ha
Oliveti specializzati	02.02.72
Seminativo	02.50.13
Vigneti specializzati	00.28.00
Frutteto specializzato	00.13.00
Totale	04.93.65

Fatto salvo quanto previsto di realizzare con il presente programma, non vi sono nel sito particolari emergenze ambientali e/o situazioni di degrado.

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (4)

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

Con il presente Programma si intende realizzare nuovi annessi agricoli, così come già descritto ai punti 1 e 2.

Si fa presente che tali manufatti, saranno realizzati in via prevalente con materiale leggero, come prevede la L.R. 65/2015.

Di seguito vengono riportate le dimensioni e la loro destinazione d'uso.

FABBRICATO	SUL MQ	MC	USO PREVISTO
C1	162,75	518,64	Vendita olio e prodotti aziendali, imbottigliamento e stoccaggio casse, rimessa macchine agricole.
C2	36,96	110,88	cantina
M1	16,48	28,02	Ricovero animali

Descrizione di dettaglio:

- L' edificio C1, verrà realizzato di forma regolare rettangolare, sfalsato su tre altezze differenti in base all'utilizzo. Quello destinato alla vendita avrà un'altezza in gronda di 2,70 m, la parte dell'imbottigliamento e stoccaggio delle cassette e scale con altezza sempre alla gronda di 3,00 m, mentre quello destinato alla rimessa macchinari altezza di 3,60m e per quanto riguarda la cantina interrata avrà altezza di 3,00m.
Il fabbricato sarà realizzato in struttura leggera (acciaio) sia per le travi che per i pilastri. Tamponatura perimetrali con blocchi di poroton, con copertura a capanna con manufatti sempre in acciaio per le strutture secondarie metalliche e sopra pannelli di tipo sandwich composti da lamiera grecata zincata, con poliuretano espanso e feltro bituminoso e manto di copertura in coppi e tegole.
- L' edificio C2, verrà realizzato di forma regolare rettangolare e sarà interrato (nella soluzione di intervento 1 sarà nelle immediate vicinanze del C1, nella soluzione 2 sarà nelle immediate vicinanze dell'annesso interrato B).
- Il manufatto M1, consiste in una platea, di forma rettangolare, realizzata in calcestruzzo armato, sovrastata da parapetto in muratura con altezza di 1,70 m il tutto realizzato su un muro di contenimento esistente e con copertura in lamiera grecata.

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (5)

Descrizione del collegamento tra le varie necessità derivanti dalle coltivazioni, dalla trasformazione e vendita dei prodotti e i fabbricati esistenti e da costruire, al fine di consentire una specifica definizione degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tutti gli edifici aziendali presenti sono collegati con i terreni censiti nel comune di Montepulciano e condotti dall'Azienda. Gli edifici saranno indirizzati ad un utilizzo

specifico per le singole colture presenti in azienda, in particolar modo per le produzioni olivicole e viticole, alle quali saranno destinate ampie zone, necessarie per la conservazione delle produzioni e il ricovero dei macchinari impiegati nelle normali attività agricole previste per tali colture. Altrettanto importante sarà il punto vendita aziendale che ne migliorerà l'accessibilità alla clientela, con evidente incremento della redditività aziendale, e ne conseguirà un aumento del grado di notorietà nel territorio.

Foglio	Particella	Superficie/ Ha
114	51	00,1900
115	24	00,3840
115	37	00,8055
115	41	00,2800
115	42	00,1300
115	242	00,0772
115	279	00,0518
115	287	00,0305
115	323	03,8930

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (6)

Descrizione dei fabbricati presenti in azienda, ritenuti non più necessari (superfici, volumetrie e utilizzazioni per categoria) e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma.

Non vi sono in azienda fabbricati ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel presente Programma.

RELAZIONE TECNICO-PROGRAMMATICA (7)

Descrizione della cronologia di attuazione degli interventi programmati e i tempi necessari al completamento di ciascun intervento.

La realizzazione degli interventi previsti nel presente programma è immediata e conseguente alla sua approvazione.