



**Comune di Montepulciano**

**Provincia di Siena**

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

**Azienda Agricola Sorlini di Sorlini Cinzia  
Via di San Bartolomeo 22,  
Montepulciano (SI)**

**D.04  
Valutazione Integrata  
(aspetti paesaggistici e  
risorse)**



**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:** PIANO MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE - **Valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio**

**COMMITTENTE:** Sig.ra CINZIA SORLINI titolare dell'Az. Agr. Sorlini P.I. 01383500525

### **PREMESSA – QUADRO NORMATIVO**

Ai sensi dell'art.76 comma 3 del R.U. adeguato, con delibera C.C. N.84/2015, al P.T.C.P 2010, nelle pertinenze dei Beni Storico Architettonico è consentito la realizzazione di nuovi annessi agricoli attraverso un P.M.A.A. da assoggettare alle procedure ed ai contenuti di Piano Attuativo.

La presente Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, ed economici e sulla salute umana, redatta ai sensi dell'art. 109 comma 2 lett. d L.R. 65/2014 (Contenuto dei Piani attuativi), riguarda la richiesta di approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'Az. Agr. Sorlini di Sorlini Cinzia.

All'interno dell'estensione agricola della medesima azienda si collocano il Bene Storico Architettonico denominato Villa Tombesi ed il B.S.A. denominato Chiesa San Bartolomeo. Le aree oggetto di intervento sono distinte ed individuate all'interno del presente piano in U.M.I. "1" ed U.M.I. "2" (vedi tavola grafica Tav.11)

La U.M.I. "1", riguardante la costruzione di un manufatto agricolo per il ricovero di piante da frutto (limonaia) nell'area di pertinenza del B.S.A. di Villa Tombesi, sarà assoggettata alla procedura ed ai contenuti di cui sopra e sarà soggetta ad esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.

La U.M.I "2", riguardante la costruzione di un capannone ad uso rimessa mezzi ed attrezzature agricole all'esterno sia dell'area di pertinenza del BSA della Chiesa di San Bartolomeo che dell'area individuata dagli strumenti urbanistici come *tessitura agraria a*





*maglia fitta*, sarà assoggettata alla procedura ordinaria di approvazione dei P.M.A.A.

Il Piano Strutturale di Montepulciano in materia di Piani attuativi prevede (art. 4 comma 2) che per i piani e i programmi sottoposti a valutazione integrata deve essere redatto, prima ed ai fini dell'approvazione, un rapporto ambientale, che costituisce parte integrante della documentazione del piano o del programma proposto. Da qui la necessità di redazione della presente relazione di Valutazione Integrata.

Considerando che il P.M.A.A in oggetto è previsto dal Piano strutturale e dal Regolamento Urbanistico di Montepulciano e che la complessità del provvedimento da adottare è piuttosto bassa, si ritiene di poter procedere alla valutazione integrata in un' unica fase.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO - UBICAZIONE**

La suddetta azienda è ubicata totalmente nel territorio aperto del Comune di Montepulciano, individuato dagli strumenti urbanistici vigenti nel Sistema Territoriale delle Colline interne, nel Sub - sistema di paesaggio di Poggiano e Pianoia, nella U.T.O.E. 1 di Montepulciano.

Tutta la zona è accessibile mediante viabilità pubblica, nello specifico mediante Via di San Bartolomeo e solo da questo asse viario le aree oggetto di intervento ed i rispettivi B.S.A. sono visibili da media distanza.

Gli immobili oggetto del presente piano sono catastalmente identificati così come di seguito:

Catasto Fabbricati Comune di Montepulciano:

Fg. 134 p.IIa 78 sub.2 categoria C/6;

Fg. 134 p.IIa 78 sub. 4-6 categoria A/8 (Villa Tombesi);

Fg. 159 p.IIa 7 Unità collabenti (Chiesa di San Bartolomeo).





Catasto Terreni Comune di Montepulciano:

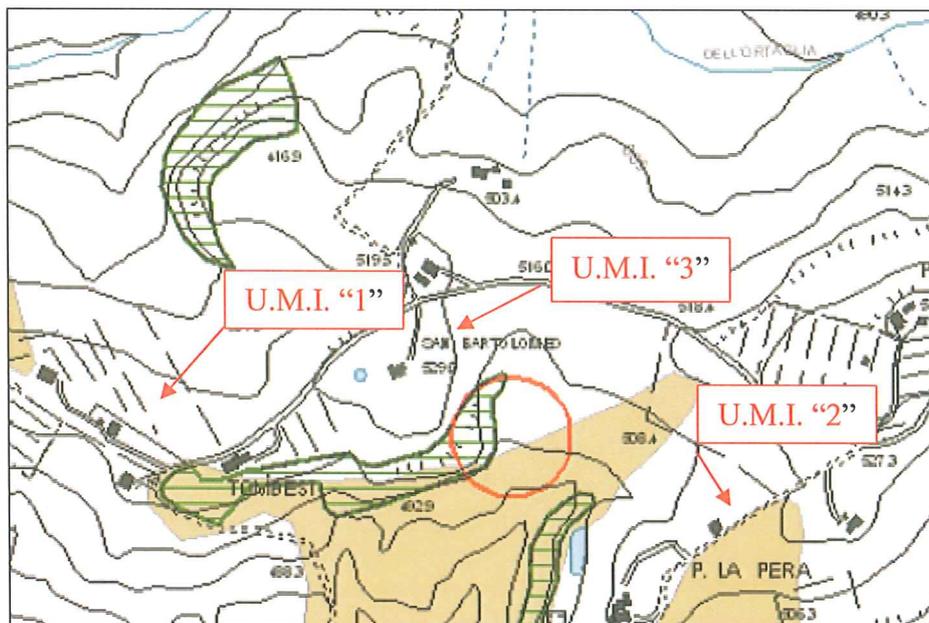
Fg. 159 p.lle 8-11-12-17-18-19-210;

Fg. 134 p.lle 79-192.

## VINCOLI

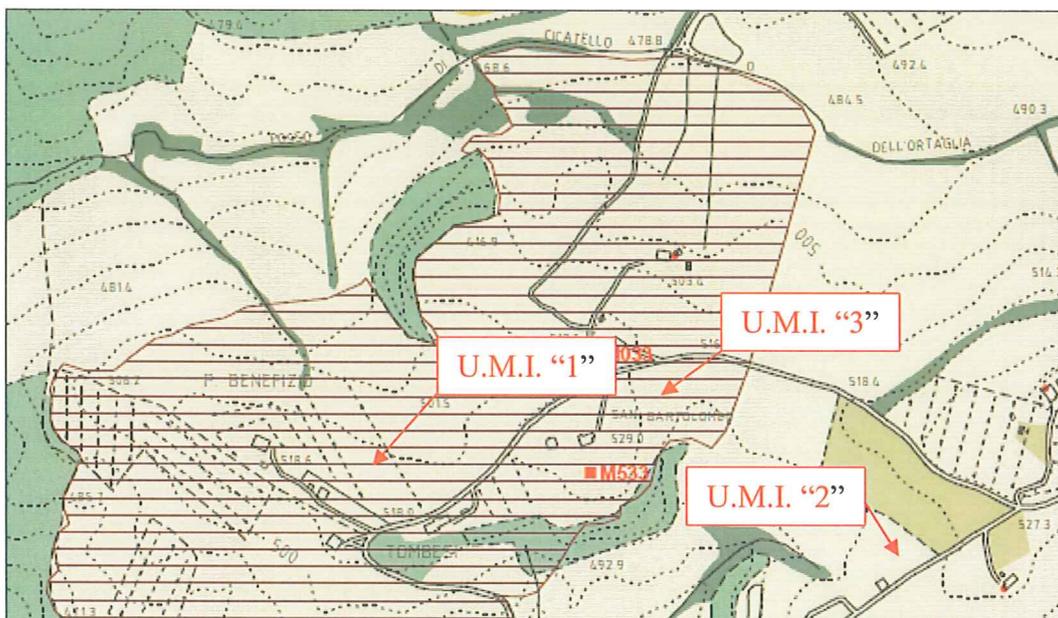
Le aree interessate dagli interventi non risultano gravate da Vincoli.

Esclusivamente l'Unità Minima di Intervento 1 risulta ricadente all'interno dell'area di pertinenza del BSA di Villa Tombesi.



**Estratto Tavola P.S. QC10 – Vincoli**





**Estratto Tavola R.U. 10K\_Tav.02**

## **USO DEL SUOLO E VIABILITA'**

Trattandosi di area rurale, gli ambiti ad essa limitrofi sono quelli della tessitura agraria tradizionale, con oliveti ed appezzamenti vitati di ampie dimensioni.

La viabilità principale è costituita dalla S.P. 146 per Pienza/Chianciano e nelle vicinanze del Bivio di San Biagio e precisamente all'altezza della struttura turistico ricettiva denominata Albergo San Biagio è presente l'intersezione con la strada pubblica di Via San Bartolomeo la quale lambisce tutta la proprietà aziendale in questione.

Mediante la S.P. 146 sono facilmente raggiungibili i centri urbani di Pienza (circa 11 km), Montepulciano (1.5 km) e Chianciano (10 km).

Risultano altresì facilmente raggiungibili il casello autostradale A1 Valdichiana-Bettolle (circa 25 km) e tutte le principali città come Siena (60 km), Perugia (78 km), Arezzo (55





km), Firenze (140 km) e Roma (170 km).

## **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SUELE RISORSE**

In questo capitolo vengono descritti i possibili effetti significativi che l'attuazione del P.M.A.A. in oggetto potrebbe avere sull'ambiente, compresi fattori quali popolazione, salute umana, biodiversità, flora e fauna, suolo e sottosuolo, acqua, aria, clima, beni materiali, patrimonio culturale, architettonico, ed archeologico, paesaggio.

### **Aria**

La Regione Toscana ha classificato il territorio regionale in relazione alla qualità dell'aria ai sensi del D. Lgs 351/1999 individuando principalmente nel biossido di azoto, ed in maniera minore nel PM10 (particolato il cui diametro aerodinamico è uguale o inferiore a 10 µm) e nel benzene le maggiori criticità in termini di concentrazioni di inquinanti. Le sorgenti che producono tali tipi di inquinanti sono principalmente di tipo industriale ed in misura inferiore quelle legate al settore dei trasporti. Le missioni di tipo civile sono invece responsabili del decadimento della qualità dell'aria in misura inferiore rispetto alle sorgenti suddette.

In prossimità dell'area oggetto del presente P.M.A.A. la strada pubblica di Via San Bartolomeo che collega il capoluogo di Montepulciano con il borgo medievale di Monticchiello, costituisce di fatto la viabilità per veicoli/mezzi agricoli utilizzati per la coltivazione dei terreni e per auto/motoveicoli.

La viabilità suddetta è esclusa dalla circolazione di mezzi di trasporto pubblico e non è soggetta alla costante percorrenza di traffico intenso.



**STUDIO**  
**TECNICO**  
**ASSOCIATO**  
**PICCARDI**



La trasformazione dovuta all'attuazione del P.M.A.A non produrrà effetti negativi alla qualità dell'aria, in quanto il manufatto per ricovero di piante ed il capannone ad uso rimessa mezzi agricoli, quest'ultimi attualmente già in dotazione ed in pieno utilizzo da parte dell'azienda in questione, non andranno ad incidere in maniera significativa sulle emissioni atmosferiche, se non limitatamente alla fase di realizzazione dei medesimi annessi agricoli.

### **Acqua**

La proprietà, particolarmente sensibile agli attuali problemi riguardanti l'acqua, quale bene estremamente prezioso, con l'intento di limitarne il più possibile gli eventuali sprechi si è già attivata mediante l'installazione di sistemi di captazione per convogliare le acque piovane in pozzetti, cisterne interrato e laghetto, per essere poi riutilizzate per l'irrigazione di piante, fiori, giardino in parte sperimentale (arido) ed orto, presenti nei propri terreni (vedi tavola Tav. 03 Dotazioni ambientali).

Gli insediamenti abitativi ed agricoli costituenti l'azienda in questione sono allacciati al pubblico acquedotto e dotati di sistema di scarico fuori dalle pubbliche fognature.

Per quanto riguarda i fabbricati di nuova costruzione previsti nel presente piano non andranno ad incidere ulteriormente sull'acquedotto e fognature pubbliche e saranno adottate tutte le buone pratiche di sistemazione per garantire il corretto uso della rete scolante.

### **Suolo**

L'intervento proposto non comporterà una significativa riduzione della permeabilità dei suoli.





### **Ciclo energetico e rifiuti**

Il P.M.A.A. prevede la realizzazione di un manufatto per il ricovero di piante da frutto che non aggraverà né il consumo di energia elettrica né il consumo di gas in quanto l'ambiente non dovrà essere né illuminato artificialmente né riscaldato.

La costruzione del capannone ad uso rimessa comporterà la realizzazione di impianto elettrico e quindi si avrà un aggravio, seppur limitato, sul consumo di energia elettrica.

Il capannone sarà dotato di impianto di depurazione con fossa Imhoff per lo scarico delle acque reflue provenienti del bagno presente all'interno del medesimo.

Non si avrà un aggravio consistente del consumo di gas in quanto il riscaldamento è limitato al solo locale adibito a servizio igienico.

### **Territorio, invarianti strutturali, ecosistemi, biodiversità.**

Nella zona non sono presenti aree di interesse naturalistico, né di interesse archeologico. Sono presenti corridoi ecologici, aree boscate e tessiture agrarie a maglia fitta, non interessate da interventi edilizi o di variazione colturale.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, geologica, geomorfologica e sismica si rimanda alla Relazione di Fattibilità Geologica allegata.

Da quanto sopra riportato ed in base all'analisi effettuata degli effetti indotti su ogni singolo aspetto del contesto ambientale, territoriale e sociale in cui si andrà ad operare, individuando i possibili mezzi di risposta per la mitigazione e/o l'eliminazione degli impatti negativi, si può attestare l'attuabilità dell'intervento previsto dal P.M.A.A.



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



Montepulciano li, 01/04/2016

Il Tecnico  
(Alessandro Piccardi architetto)



Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - [info@studiotecnicopiccardi.it](mailto:info@studiotecnicopiccardi.it)  
Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)

