

Studio Tecnico Associato

**M A G G I**

**Ing. MARCO MAGGI**

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

**Ing. GIACOMO MAGGI**

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

---

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com

---

**VARIANTE AL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO  
AGRICOLO AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO  
ATTUATIVO PER AMPLIMENTO CANTINA, AMPLIAMENTO  
ANNESSO PER SALA ESPOSIZIONE E VENDITA PRODOTTI  
AGRICOLI E REALIZZAZIONE NUOVA RIMESSA ATTREZZI**

---

**RICHIEDENTE: SOC. AGRICOLA LE BERTILLE S.R.L.  
DI OLIMPIA ROBERTI**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*IL PROGETTISTA  
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*

**Oggetto: Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano attuativo per l'ampliamento della attuale cantina, estensione dell'annesso per sala esposizione e vendita prodotti agricoli e realizzazione nuova rimessa attrezzi.**

Indice:

- 1. Stato attuale dell'area**
  - 1.1 caratteristiche ambientali
  - 1.2 ambito di intervento
  - 1.3 descrizione degli immobile esistenti
  - 1.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti
  
- 2. Obiettivi generali dell'intervento**
  - 2.2 descrizione degli interventi edilizi e dei criteri di progettazione
  - 2.3 interventi infrastrutturali
  - 2.4 interventi di miglioramento ambientale

### **1. Stato attuale dell'area**

L'area interessata dal presente Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale con valore di Piano Attuativo è inserita in un contesto insediativo rurale di formazione fortemente asincrona ma coerente in materiali e tipologie costruttive, al piede ovest del Capoluogo poliziano.

Il fabbricato principale, podere di più antica costruzione, è ad uso agrituristico ed è classificato C3 ai sensi del PO vigente; attorno a questo immobile nel corso del tempo, anche recente, si sono sviluppati diversi annessi minori di supporto all'attività vitivinicola aziendale che negli ultimi anni ha conosciuto una forte crescita ed un ottimo riconoscimento internazionale e quindi necessita adesso di un importante sviluppo aziendale.

Gli annessi non sono presenti in cartografia perché di recente realizzazione o non hanno classificazione. Ai sensi dell'art. 19 comma 5 del P.O., per questi ultimi, non avendo siglatura, vi sono ammessi interventi di cui alla categoria di intervento C4, per cui gli interventi di cui agli art. 71 e 72 della l.r. 65/2014.

#### **1.1 caratteristiche ambientali**

L'area oggetto di intervento si trova lungo via di Colombelle, ad ovest del capoluogo, ad una altimetria di circa 395 m s.l.m.

Il contesto urbanistico ed ambientale è quello degli insediamenti rurali sparsi lungo le viabilità poderali che si diramano dalla circonvallazione principale lungo il versante poliziano, costellato da coltivazioni di olivi e viti e da vegetazione lungo gli assi viari o i limiti orografici dei campi.

Le tipologie edilizie presenti sono quelle del contesto rurale e delle attività ad esso connesse, comprese quelle agrituristiche, ad ogni modo normalmente con al massimo due piani fuori terra.

L'area in oggetto presenta profili altimetrici moderatamente pendenti ed è posta ad una quota inferiore di quella della viabilità principale di via di Colombelle.

L'area in oggetto è al di fuori delle perimetrazioni di BSA.

L'area oggetto di intervento ha viabilità di distribuzione interna consolidata per le finalità aziendali attuali. Per quelle future, vista la necessità di separare i flussi relativi alla cantina da quelli relativi all'agriturismo, sarà da potenziare una stradella campestre esistente che chiude l'anello intorno al complesso edificatorio.

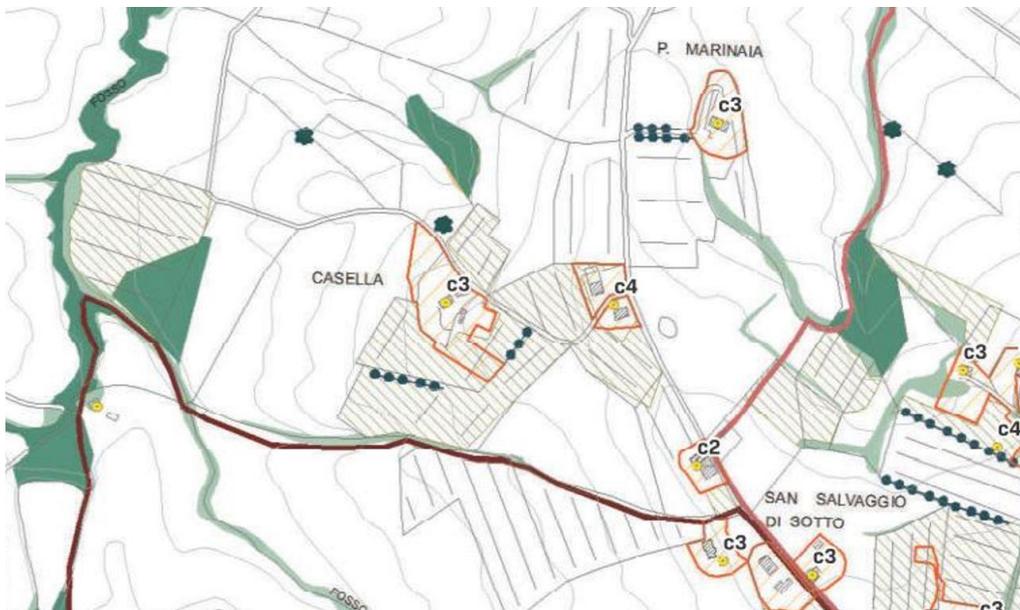
## 1.2 ambito di intervento

L'ambito di intervento è quello del territorio extraurbano rurale.

Le opere proposte sono volte ad un ampliamento degli edifici agricoli di supporto alla eccellente e fruttuosa attività vitivinicola aziendale, in parte con la realizzazione di nuovi immobili (rimessa attrezzi) in parte estendendo quelli già esistenti (ampliamento cantina di vinificazione ed invecchiamento e zona esposizione e vendita prodotti agricoli).

Come detto precedentemente nel PO attuale risulta classificato solo l'edificio principale, il podere ad uso agrituristico, il quale non è oggetto di intervento edificatorio.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e ricade all'interno delle aree di pertinenza dei centri urbani, ma non ricade in BSA. La zona non risulta sottoposta al vincolo idrogeologico od altre tipologie di vincolo.



*Estratto di Piano Operativo vigente*

### 1.3 descrizione degli immobili esistenti

Il complesso rurale è attualmente costituito da n.5 immobili, di formazione temporale molto diversa ma stilisticamente organici (vedasi tavola allegata):

**1- fabbricato principale:** utilizzato come agriturismo, è un podere rurale classico caratterizzato da una muratura mista in mattoni e pietra a faccia vista con elementi tipologici e formali tipici dei casolari- non è oggetto di intervento.

**2- annesso:** piccolo immobile ad un solo piano utilizzato come ufficio aziendale - non è oggetto di intervento.

**3- annesso:** utilizzato come mensa e piccolo punto vendita. Immobile che si sviluppa ad un solo piano, realizzato con muratura in mattoni e con porticato su di un lato. Si prevede un ampliamento dell'immobile dalla parte retro, la riprendendo esattamente la tipologia esistente, espandendosi su di una zona pavimentata a ridosso di una scarpata e pertanto non visibile, il tutto per estendere lo spazio di esposizione e vendita prodotti agricoli.

**4- rimessa attrezzi:** utilizzata ad ora temporaneamente come cantina. Questo manufatto è seminterrato e si sviluppa ad un solo piano con forma rettangolare. Il fronte fuori terra è scandito da una tettoia in legno. Si prevede di trasformare questo immobile in via permanente a cantina, realizzando l'ampliamento previsto in aderenza allo stesso.

**5- rimessa, officina e vinsantaia** - di recente costruzione, l'edificio verrà mantenuto nell'uso attuale - non oggetto di intervento.

**6- tettoia per rimessaggio bottiglie-** piccolo manufatto che verrà demolito, per far posto all'ampliamento della cantina



Planimetria di inquadramento degli immobili- STATO ATTUALE

#### **1.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti**

Il comparto di intervento è già dotato delle seguenti dotazioni infrastrutturali che si diramano principalmente da via di Colombelle e sono riportate nella tavola allegata:

- corrente elettrica
- acquedotto pubblico

Trovandosi in zona rurale, non è presente la conduttura metano né quella fognaria, ma il complesso è servito da proprio serbatoio gpl interrato ed è dotato di sistemi di scarico fuori fognatura.

Non si ravvede la necessità di allaccio metano né alla fognatura pubblica anche per le opere in progetto.

Si ritiene che gli impianti a rete esistenti possano essere sufficienti a sopportare i nuovi carichi o eventualmente facilmente adeguabili.

Come meglio esplicitato nell'allegata tavola dedicata alle infrastrutture a rete e superficiali.

## 2. Obiettivi generali dell'intervento

La presente variante al PMAA con valore di Piano attuativo si pone l'obiettivo di rispondere alle esigenze dell'Azienda, che in questi anni ha visto crescere la propria attività. Gli spazi disponibili non risultano più adeguati alla produzione vitivinicola e si manifesta la necessità di separare quanto più possibile l'attività agricola da quella agrituristica.

**I nuovi immobili si inseriranno in maniera organica e coerente con il contesto rurale di riferimento.**

### 2.1 Criteri di progettazione

In breve i criteri di progettazione dell'intervento sono i seguenti:

- **Impedire la dispersione insediativa:** Tutti gli interventi sono realizzati in ampliamento o in prossimità di quelli esistenti ed in parte completamente interrati o seminterrati.
- **Valorizzare il nuovo patrimonio edilizio**, riducendone l'impatto visivo ed integrandolo con il contesto rurale.
- **Ricerca un'alta qualità costruttiva:** attraverso l'utilizzo di tecnologie e materiali **dell'edilizia tradizionale ed immobili che abbiano un valore progettuale intrinseco** che possano attirare ulteriormente la clientela.
- **Aiutare lo sviluppo aziendale**, tramite la differenziazione delle attività e quindi dei ricavi.

### 2.2 Descrizione degli interventi edificatori

Il progetto in variante al PMAA approvato prevede tre interventi:

- 1- ampliamento attuale cantina
- 2- ampliamento annesso per sala esposizione e vendita prodotti agricoli
- 3- realizzazione nuova rimessa attrezzi

- I- Si intende realizzare una cantina organica e completa integrandola con gli edifici esistenti e letteralmente incastrandola e nascondendola tra di essi. Guardando l'inquadramento generale di progetto si vede bene come l'invecchiamento sia ricavato proprio nel poco spazio esistente tra gli annessi agricoli e sarà completamente interrato ed invisibile, così come l'ampliamento della vinificazione. L'unico corpo che emergerà dal terreno, è quello della sala di degustazione/rappresentanza al piano terreno con la bottaia inferiore: un immobile che reinterpreta la tipologia tradizionale degli annessi su colonne in muratura, giocando con i pieni "murari" a pietra e mattoni a chiudere la corte interna e le " trasparenze" vetrate ad affaccio sulla vallata opposta.
- II- Ampliamento annesso per sala esposizione e vendita prodotti agricoli: anche questo intervento è stato pensato per ottimizzare il risultato minimizzando l'impatto: innanzitutto è realizzato in ampliamento di immobile esistente, ad un solo piano e riprendendone esattamente la tipologia, espandendosi su di una zona pavimentata esistente a ridosso di una scarpata, per cui sarà veramente invisibile dai principali punti di osservazione del capoluogo.
- III- realizzazione nuova rimessa attrezzi semi interrata: invece che realizzare una cantina da 4000 mc, nel medesimo luogo, si pensa ora di realizzare una rimessa attrezzi incassata nella scarpata di circa un

terzo di volume, dal disegno molto semplice e tetto verde, mitigata da alberature e arbusti, nonché da una tettoia frontale in legno.

Alla luce di quanto sopra esposto, i manufatti avranno il merito di inserirsi nel contesto rurale in modo organico e con un impatto visivo minimo.



*Vista rendering*

### 2.3 Descrizione degli interventi infrastrutturali

A livello infrastrutturale verrà riutilizzata più possibile la viabilità e la situazione distributiva esistente, però, al fine di separare l'accessibilità degli ospiti dell'agriturismo dalle dinamiche aziendali, si prevede il ripristino di un breve tratto di stradella campestre da imbrecciare, del tutto interna alla proprietà, così da ridurre in pratica a zero i movimenti di terreno. Tale stradella si dirama attualmente poco a monte del complesso aziendale e scende fino al piazzale antistante la cantina. Il suo ripristino consentirà di realizzare un tratto viario ad uso esclusivo dell'attività agricola che non interferisca con quella dell'agriturismo già consolidata.



*Inquadramento di progetto*

#### **2.4 interventi di miglioramento ambientale**

Si prevede la piantumazione di alberature o cespugliature di essenze autoctone per mitigare l'impatto visivo in prossimità della rimessa attrezzi in progetto.

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*