



**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.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:** Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale -  
**Valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio**

**COMMITTENTE:** Dott. Alamanno Contucci Titolare della CONTUCCI di Alamanno  
Contucci & C. Società Agricola s.a.s. P.I. 00244490520

### **PREMESSA – QUADRO NORMATIVO**

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 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale della CONTUCCI di Alamanno Contucci & C. Società Agricola s.a.s. P.I. 0024490520

Le aree oggetto di intervento sono distinte ed individuate all'interno del presente piano in U.M.I. "1" ed U.M.I. "2" ed U.M.I. "3" (vedi Tavole grafiche Tav.14-15-16)

La U.M.I. "1", riguardante la costruzione di una cantina di vinificazione nell'area di pertinenza del Podere Mulin Vecchio (alias Molinaccio), identificata nel presente piano nel Nucleo "A" Montepulciano, sarà assoggettata alla procedura ordinaria di approvazione dei P.A.P.M.A.A.

La U.M.I "2", riguardante la costruzione di un capannone ad uso rimessa mezzi ed attrezzature agricole e deposito prodotti, identificata nel presente piano Nucleo "B" nella frazione di S.Albino, sarà assoggettata anch'essa alla procedura ordinaria di approvazione dei P.A.P.M.A.A.

La U.M.I. "3" riguardante i terreni agricoli rimanenti all'esterno della perimetrazione delle U.M.I. "1" e "2".





STUDIO

TECNICO

ASSOCIATO

PICCARDI



I P.A.P.M.A.A., ai sensi del comma 4 art. 19 del Regolamento Urbanistico vigente, assumono valore di piano attuativo nel caso in cui si preveda la realizzazione di annessi rurali per un volume complessivo uguale o superiore ai 3000mc fuori terra.

Nel presente caso, si prevede la realizzazione di due annessi rurali per un volume complessivo fuori terra pari a 3672.20mc (U.M.I. "1" + U.M.I. "2" = 2906.20mc + 766.00mc = 3672.20mc) e pertanto il P.A.P.M.A.A. in questione assume il valore di piano attuativo.

Il Piano Strutturale di Montepulciano in materia di piani attuativi, al comma 2 dell'art. 4 delle norme, 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.A.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.

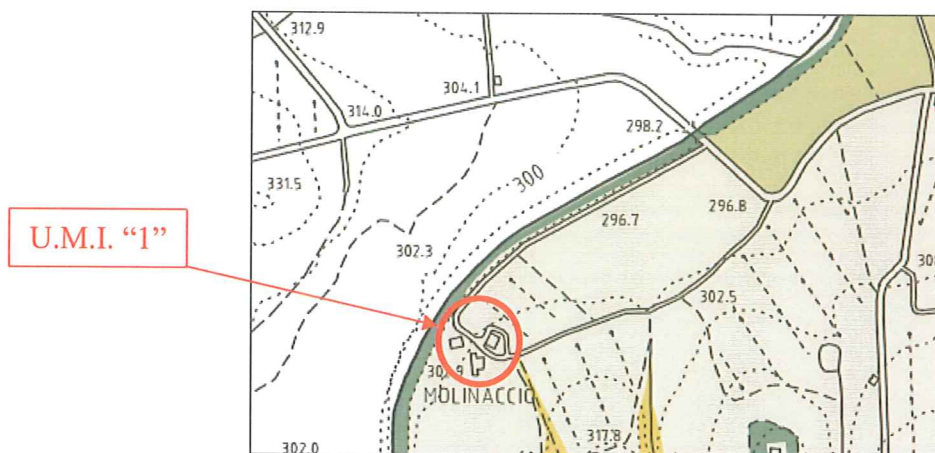
Per quanto riguarda la *U.M.I. "1" Nucleo "A"*, situata in località Podere Mulin Vecchio (alias Molinaccio) è accessibile mediante viabilità pubblica, nello specifico dalla S.P.135, Strada dei Colli e Via delle Pietrose.

La predetta zona è individuata dagli strumenti urbanistici vigenti nell'Ambito di Paesaggio 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, nella U.T.O.E. 1 di Montepulciano, nel Sub-sistema di paesaggio AP\_2 (Le Crete), e ricade nella fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua ed in zona a *tessitura agraria a maglia fitta*.

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)



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



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

L'annesso rurale destinato a cantina che si prevede di realizzare, sarà collocato nel resede di pertinenza del Podere Molin Vecchio, a quota altimetrica 300mt s.l.m. e cioè circa 2 mt sopra il livello del torrente Salarco, nella stessa posizione ove erano ubicati i fabbricati agricoli demoliti, conseguentemente la realizzazione del capannone autorizzato con P.D.C. n.33/2011, in attuazione degli obiettivi del programma agricolo aziendale approvato prot. n. 8447 del 24/07/2009 e successiva variante prot. n. 4957 del 19.04.2010.

Detti fabbricati agricoli erano già esistenti dal 1954, come si evince dalle foto aree sottostanti:



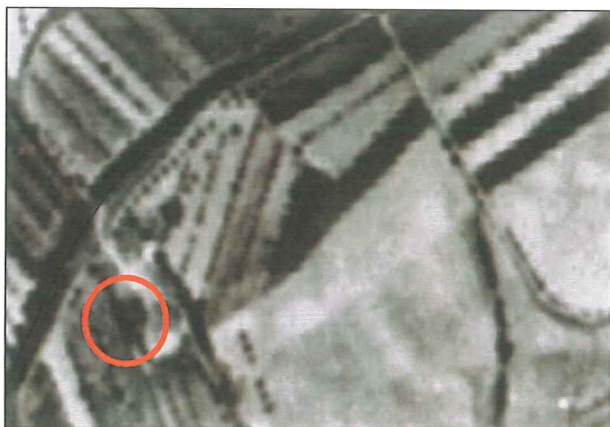


Foto aerea 1954



Foto aerea 1978

Per quanto riguarda la *U.M.I. "2"* Nucleo "B", situata nella frazione del Comune di Montepulciano di S. Albino, si evidenzia che essa è accessibile mediante viabilità pubblica, in particolare S.P. 146, da Via del Cipresso e Strada Vicinale del Pelago.

La predetta zona è individuata dagli strumenti urbanistici vigenti nell'Ambito di Paesaggio 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, nella U.T.O.E. 1 di Montepulciano, nel Sub-sistema di paesaggio AP\_5 (S. Albino) e ricade nell'area di pertinenza dei centri.

U.M.I. "2"



Estratto Tavola R.U. 10K\_Tav.03







L'annesso rurale destinato a rimessa mezzi e deposito prodotti che si prevede di realizzare, previa demolizione dell'esistente, sarà collocato nella medesima posizione del manufatto edilizio esistente, a distanza di 10 mt dalla strada pubblica.



Foto aerea 2013

Per l'identificazione catastale dei terreni e dei fabbricati oggetto del presente Programma si rimanda alle visure allegate.

## VINCOLI

L'*Unità Minima di Intervento* "1" Nucleo "A" Mulin Vecchio (Montepulciano), a seguito dell'entrata in vigore del P.I.T., risulta ricadere nelle Aree Tutelate per Legge *I fiumi, torrenti, i corsi d'acqua* ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di Verifica alle prescrizioni contenute nella Scheda di PIT dell'Ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.





Per quanto riguarda la posizione della costruzione che si prevede di realizzare all'interno della *tessitura agraria a maglia fitta*, si precisa che tale intervento, collocandosi in sostituzione a fabbricati rurali preesistenti, come precedentemente dimostrato, non andrà in alcun modo a modificare, trasformare ed alterare, neppure in parte, le sistemazioni idraulico-agrarie attuali, la vegetazione non colturale tradizionale esistente, la rete scolante e non comporta altresì significativi rimodellamenti del suolo e variazioni della viabilità campestre che verranno tutte mantenute, la retinatura delle tavole del R.U. non tiene conto infatti dell'esistenza dell'aia del complesso poderale che costituisce elemento di discontinuità nelle "maglie fitte".

*L'Unità Minima di Intervento "2" Nucleo "B" S. Albino*, ricade in area di pertinenza dei centri per la quale, ai sensi dell'art.74 delle N.T.A. del R.U. si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole.

Per quanto concerne il fabbricato agricolo destinato a rimessa mezzi agricoli e deposito prodotti aziendali, che si prevede di realizzare, in ampliamento all'esistente, precisiamo che detto intervento potrà essere eseguito soltanto previa demolizione del manufatto edilizio rurale esistente che presenta condizioni manutentorie pessime e oltretutto con copertura in eternit.

La costruzione del fabbricato in questione non andrà a modificare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, conservando l'aspetto rurale e l'elevato valore paesaggistico.

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

### U.M.I. "1





Trattasi di area rurale e gli ambiti ad essa limitrofi sono quelli della tessitura agraria tradizionale, con appezzamenti vitati specializzati e seminativi di ampie dimensioni.

La viabilità principale che consente il collegamento con tale U.M.I., è costituita dalla S.P. 135 che dal centro abitato di Montepulciano scende in direzione Torrita di Siena ed all'altezza della struttura ricettiva Agriturismo Il Fienile, trova l'intersezione con la Strada dei Colli verso Montefollonico, dalla quale mediante la strada rurale esistente all'interno della proprietà aziendale Contucci, giunge a Podere Mulin Vecchio (alias Molinaccio) dove è prevista appunto la realizzazione della cantina.

#### U.M.I. "2"

Trattasi di area di pertinenza dei centri, contigua all'ambito urbano di S. Albino, il cui intorno è caratterizzato dalla tessitura agraria tradizionale in particolare da appezzamenti di seminativi, vigneti e oliveti specializzati di ampie dimensioni.

La viabilità principale è qui costituita dalla S.P. 146 per Chianciano/Pienza sulla quale si innesta la viabilità dell'abitato della frazione sopradetta, che mediante Via del Cipresso, poi Via del Pelago, giunge alla zona in cui è prevista la costruzione del fabbricato agricolo.

Dalle unità in questione, risultano 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 SUELLE RISORSE**

In questo capitolo vengono descritti i possibili effetti significativi che l'attuazione del P.A.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.

### U.M.I. "1"

In questo caso la strada pubblica S.P. 135 che collega il capoluogo di Montepulciano al capoluogo di Torrita di Siena costituisce di fatto la viabilità principale sia per veicoli/mezzi agricoli aziendali per la coltivazione dei terreni sia per la viabilità d'uso pubblico.

Essa si sviluppa tuttavia ad una certa distanza dall'area di intervento che è invece raggiungibile attraverso la rete viaria minore composta da Via delle Pietrose e dalla Strada dei Colli, che costituisce quindi anch'essa viabilità sia per i mezzi agricoli utilizzati per la coltivazione dei terreni limitrofi, che per i veicoli di uso privato transitanti nella zona. La trasformazione dovuta all'attuazione del P.A.P.M.A.A produrrà quindi effetti minimamente peggiorativi alla qualità dell'aria della zona, in quanto si incrementeranno le emissioni atmosferiche dovute all'aumento del transito delle macchine agricole, soprattutto nel periodo di raccolta delle uve, quando il prodotto raccolto in campo, sarà convogliato alla cantina, per le successive fasi di lavorazione.



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



L'ubicazione del manufatto rurale in territorio agricolo e la presenza di vegetazione colturale e non, consentiranno comunque la mitigazione della presenza di CO<sub>2</sub> in atmosfera.

U.M.I. "2"

In prossimità dell'area oggetto dell'intervento "2" del presente P.A.P.M.A.A. la strada pubblica S.P. 146 che collega il capoluogo di Montepulciano ai capoluoghi di Pienza e Chianciano Terme costituisce di fatto la viabilità principale sia per veicoli/mezzi agricoli aziendali per la coltivazione dei terreni, sia per la viabilità d'uso pubblico.

La rete viaria minore composta da Via del Cipresso e Strada del Pelago, che si diparte dalla S.S. suddetta, costituisce anch'essa la viabilità sia per i mezzi agricoli utilizzati per la coltivazione dei terreni limitrofi, sia per i veicoli di uso privato.

La trasformazione dovuta all'attuazione del P.A.P.M.A.A produrrà anche in questa zona, effetti irrilevanti alla qualità dell'aria, in quanto si incrementeranno minimamente le emissioni atmosferiche dovute all'aumento del transito delle macchine agricole, ridottissimo rispetto a quello già presente e dovuto alla circolazione cittadina ed al collegamento alla zona artigianale che tali percorsi costituiscono.

L'ubicazione del manufatto rurale in territorio agricolo e la presenza di vegetazione colturale e non, consentiranno facilmente la mitigazione della presenza di CO<sub>2</sub> in atmosfera.

Tuttavia, attuando i punti del presente programma, quindi trasferendo il centro di trasformazione/lavorazione delle uve dall'attuale nucleo aziendale di Via del Teatro nel Centro Storico di Montepulciano, dove permarrà comunque la vendita del vino prodotto, si assisterà ad un miglioramento della qualità dell'aria ed ad una netta diminuzione di disagi





alla circolazione stradale del Centro di Montepulciano, in quanto non più soggetta al transito dei mezzi agricoli aziendali.

## **Acqua**

### U.M.I. "1"

In prossimità dell'area in questione è presente il torrente Salarco.

Tutti gli insediamenti presenti in zona, risultante interamente agricola, sono dotati di sistema di scarico fuori dalle pubbliche fognature e sono allacciati al pubblico acquedotto.

Per quanto riguarda la cantina di nuova costruzione prevista nel presente piano, si precisa che sarà dotata di idoneo sistema di scarico fuori dalle pubbliche fognature previa acquisizione di specifica Autorizzazione Unica Ambientale.

### U.M.I. "2"

Non esistono in prossimità corpi idrici superficiali.

Essendo l'area agricola, contigua all'ambito urbano di S.Albino, tutti gli insediamenti sono allacciati al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

Per quanto concerne il fabbricato rurale, destinato a rimessa mezzi agricoli, previsto dal presente piano, che sarà presumibilmente dotato di un servizio igienico per gli addetti ai lavori, si realizzerà un idoneo sistema di scarico.

Durante la costruzione dei manufatti sopradescritti saranno adottate tutte le buone pratiche di sistemazione delle aree per garantire il corretto uso della rete scolante.

## **Suolo**

Gli interventi proposti non comporteranno una significativa riduzione della permeabilità dei suoli.







### **Ciclo energetico e rifiuti**

Il P.A.P.M.A.A. prevede la costruzione di una cantina di vinificazione (U.M.I. "1") e di una rimessa mezzi agricoli (U.M.I. "2"), che comporteranno la realizzazione di impianti elettrici e conseguentemente provocherà un aumento del consumo di energia elettrica che potrà comunque essere ridotto mediante l'installazione di dispositivi per la produzione da fonti energetiche alternative.

Si precisa che verranno ridotti i consumi di energia elettrica nel capoluogo dove attualmente avviene il processo di vinificazione aziendale.

La cantina sarà dotata altresì di specifico impianto di trattamento e depurazione degli scarichi provenienti dalla lavorazione delle uve.

Non si avrà un aggravio consistente del consumo di gas in quanto il riscaldamento sarà limitato ai soli locali adibiti a servizio igienico e spogliatoio per gli addetti ai lavori.

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

Nelle zone interessate dagli interventi, non sono presenti aree di interesse naturalistico, né di interesse archeologico. Sono presenti corridoi ecologici, aree boscate e tessiture agrarie a maglia fitta, che verranno mantenuti in quanto 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.

### **Verifica di conformità al PIT con Valore Paesaggistico**

Esaminati i contenuti del PIT, ed in particolare la Disciplina di Piano, gli Abachi delle Invarianti, la scheda dell'Ambito 15, "Piana di Arezzo e Val di Chiana", analizzato il





progetto in esame alla luce di quanto emerso dalle verifiche e confronti normativi detti, si è in grado di riferire quanto appresso segue.

Gli interventi descritti nelle precedenti pagine, non andranno ad alterare la morfologia del terreno, né a comprometterne la stabilità, non altereranno la relazione spaziale funzionale e percettiva tra l'opera edile e paesaggio agrario circostante.

Gli interventi non modificheranno in alcun modo la superficie permeabile garantendo l'assetto idrogeologico della zona.

I manufatti verranno comunque realizzati con caratteristiche tipologiche, materiche e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto in cui sono inseriti.

Non si prevede la realizzazione di interferenze con visuali panoramiche, né privatizzazione di punti di vista ad oggi accessibili.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto

### **DICHIARA**

la compatibilità e la conformità dell'intervento in questione, al PIT con valore di Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Toscana con Delibera C.R. n. 58 del 02.07.2014.

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 degli interventi previsti dal presente P.A.P.M.A.A.



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



Montepulciano li, 24/10/2016

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)

