

STUDIO TECNICO ASSOCIATO PICCARDI



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.02

Relazione tecnica-descrittiva- programmatica P.M.A.A.



**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 piccardiark@gmail.com

Descrivere: finalità del programma, ubicazione dell'azienda, altitudine, giacitura, viabilità interna, collegamenti viari, cronologia acquisti e vendite di terreno dal 6-5-95, accorpamento, qualità agronomica dei terreni, emergenze ambientali, situazioni di degrado, ecc.

La signora Sorlini Cinzia, Imprenditrice Agricola Professionale dal 06/08/2014, è proprietaria dei terreni circostanti Villa Tombesi, quale abitazione della medesima e sede dell'omonima Azienda agricola, ed è altresì proprietaria del Complesso Rurale di San Bartolomeo con terreni attigui, per una estensione totale pari a ha 10,56.76.

La proprietaria ha da poco intrapreso l'attività agricola, gestendo in proprio, coadiuvata dall'ausilio di un dipendente a tempo indeterminato, tutte le fasi della conduzione agricola.

L'Azienda in questione è costituita da due nuclei principali, poco distanti tra loro, Villa Tombesi e Complesso Rurale di San Bartolomeo, ed è ubicata totalmente nel Comune di Montepulciano in Via di San Bartolomeo.

La consistenza aziendale è di recente conformazione (atti di acquisto Repertorio: n. 888 Raccolta n.583 Notaio Dott. Andrea Caiati e Repertorio n. 647 Raccolta n.414 Notaio Dott. Andrea Caiati) e pertanto non risultano trasferimenti parziali di proprietà.

Il centro aziendale è situato ad un'altitudine di circa 500 mt. s.l.m. e porzione della proprietà ricade all'interno dell'area di pertinenza dei Beni Storico Architettonici di Villa Tombesi e della Chiesa di San Bartolomeo

Si fa presente che la zona oggetto del presente Piano non rientra nella perimetrazione del Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D.L.S. 42/2004), del Vincolo Archeologico ex legge 1089/1939 e non rientra nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico R.D. 1923.

Tutta la proprietà è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica e nello specifico, dalla strada comunale denominata Via di San Bartolomeo, tramite la quale con una percorrenza di circa 3 km si giunge alla S.S. 146 per Pienza/Chianciano da cui risultano facilmente raggiungibili i centri urbani di Pienza (circa 11 km), Montepulciano (1,5 km) e Chianciano (10 km).

Dal punto di vista della viabilità esterna, dal centro aziendale sono facilmente raggiungibili l'autostrada del sole (25 km) e tutte le principali città come Siena (60 km), Perugia (78 km), Firenze (140 km), Arezzo (55 km), Roma (170 km).

L'ordinamento colturale attuale è basato sulla coltivazione di un oliveto (ha 02.72.28) e sulla coltivazione di seminativi (ha 06.90.28).

L'Azienda oggetto del presente piano di miglioramento, è caratterizzata dalla presenza di un oliveto secolare ubicato nei pressi del nucleo di Villa Tombesi e dalla presenza di un filare di viti di Sangiovese di Montepulciano e meli antichi che costeggiano la stradina chiamata dalla gente del luogo "la strada dei meli".

La caratteristica principale è la presenza di un parco-giardino composto da più aree tematiche quali il giardino arido o "mediterraneo" ove sono presenti piante capaci di vegetare in ambienti aridi ed avversi; il giardino delle graminacee ove sono messe a dimora piante erbacee perenni e bulbose; il giardino segreto o "roseto" che raccoglie vari esemplari di rose antiche; il giardino umido costituito da un laghetto dove convogliano le acque di scolo provenienti dalla collina sovrastante e dove sono raccolte una grande varietà di essenze adatte a luoghi umidi e paludosi (mintee, canne lacustri, piante ossigenanti).

Particolare attenzione è stata riservata dalla committenza, al recupero delle acque meteoriche, mediante la realizzazione di una rete di captazione ed una cisterna interrata di raccolta delle medesime.

Attualmente non sono presenti situazioni particolari di degrado.

La finalità del presente Programma Aziendale di Miglioramento è la realizzazione di un capannone ad uso rimessa mezzi ed attrezzatura agricoli in quanto l'Azienda, dotata di un notevole parco macchine, attualmente ne è carente e gli immobili che costituiscono la dotazione attuale, non sono idonei a tale scopo, per la loro natura, conformazione, tipologia e tutela vincolistica su du essi gravanti.

Inoltre il Piano prevede la realizzazione di un manufatto per il ricovero di piante da frutto in particolare di limoni.

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO	ATTUALE		PROGRAMMATA	
	Superficie agricola utilizzata Ha	Superficie improduttiva Ha	Superficie totale catastale Ha	Superficie totale catastale Ha
	10,49,36	00,07,40 (incolto)	10,56,76	10,56,76
RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA	Ha.	Totale Ha.	ore (1)	Ha.
A - Colture ortoflorovivaistiche				
(di cui protette in serra)				
B - Vigneto specializzato				
- Frutteto specializzato				
C - Oliveto specializzato	02,72,28	02,72,28	953,00	02,72,28
- Seminativo irriguo				
D - Seminativo semplice asciutto	06,90,28	06,90,28	172,57	06,90,28
- Seminativo arborato (pres. di piante)	00,86,80	00,86,80	21,70	00,86,80
- Prato - prato irriguo				
E - Pascolo				
- Bosco alto fusto o misto				
- Impianti di latifoglie o resinose				
- Castagneto o noceto da frutto				
F - Pascolo cespugliato				
- Bosco ceduo				
G - Tare, incolti, resedi, fabbricati	00,07,40	00,07,40	1147,27	00,07,40
TOTALE GENERALE	10,56,76	10,56,76	1147,27	10,56,76
SOMMA DEI QUOZIENTI COLTURALI	1,98	1,98		1,98

(1) Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

	Defogliatore per olive, abbacchiatore per olive, n.2 rulli compattatori, n.2 decespugliatori, n.2 forbici STILL, motosega con braccio allungabile, zappetta a motore STILL,

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

Dotazione di bestiame (specie e numero capi)	
Attuale	
programmata	

Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno		
tipo di impiego	attuale	Programmata
Per le coltivazioni (come da pag. 3)	1147	1147
Per l'attività agrituristica		960 (760 ore per l'attività agrituristica + 200 ore per la gestione del parco tematico)
Per l'accudimento del bestiame		
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati ecc.)		
Per la trasformazione e vendita dei prodotti		150
Per l'attività imprenditoriale		300
TOTALE ORE	1147	2557
QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1728)	0.663	1.480

Utilizzo di ore lavorative – disponibilità		
Fornitore	Attuale	programmata
Imprenditore agricolo richiedente	1147	864
Familiari o soci		
Dipendenti a tempo indeterminato		1693
Salariati a tempo determinato		
Altre unità		
TOTALE ORE	1147	2557

DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI - ABITAZIONI

toponimo e numero riferimento planimetria catastale	n° vani abitabili	mq	(1) condizioni		(2) utilizzo attuale	(2) inter- venti previsti	(3) previsione d'uso programmata
			statiche	manutentorie			
COMPLESSO RURALE SAN BARTOLOMEO Fg. 159 P.lla 7 ("A") PIANO TERRA	6	170	scadente	scadente	no	si	Agriturismo
COMPLESSO RURALE SAN BARTOLOMEO Fg. 159 P.lla 7 ("A") PIANO PRIMO	5	100	scadente	scadente	no	si	Agriturismo
VILLA TOMBESI Fg. 134 p.lla 78 sub. 4-6 ("B")	11.5	230	buono	buono	si	no	Abitazione imprenditore agricolo
TOTALE mq		500					

(1) - Scadente, normale, buono.

(2) - Si/No.

(3) - Demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc..

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

toponimo e numero riferimento planimetria catastale	(1) uso attuale	(2) condizioni statiche		condizioni manutenz.	(3) utilizzato	mq	mc	(3) inter- venti	(4) previsione d'uso programmata
VILLA TOMBESI Fg. 134 p.l.la 78 sub. 2 ("C")	garage	buone	buone	buone	si	63.00	248	no	garage
VILLA TOMBESI Fg.134 p.l.la 192 ("D")	In corso di costruzione	buone	buone	buone	no	54.00	129	no	Annesso agricolo
TOTALE mq						117.00			

- (1) - Cantina, stalla, fienile ecc.;
- (2) - Scadente, normale, buono.
- (3) - Si/No
- (4) - Demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.;

1 - Descrivere il modello organizzativo-gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti e alle modalità e tipologie di vendita degli stessi, illustrando le eventuali linee di sviluppo, e il fabbisogno di volumi secondo specifiche distinte necessità.

Precedentemente, abbiamo potuto verificare che l'ordinamento colturale attuale è basato sulla produzione olivicola e cerealicola
 Analizzando nel particolare il modello gestionale attuale e le modalità di vendita delle produzioni agrarie divise per filiera, abbiamo:

1. **PRODUZIONE OLIVICOLA:** La produzione di olio risulta essere mediamente di circa 400 Kg annui, che soddisfano il consumo familiare e permettono una piccola vendita di prodotto sfuso per circa 150kg. L'olio viene attualmente conservato in fusti di acciaio inox in un locale di conservazione al piano terra dell'abitazione principale. In futuro si prevede che l'olio per la vendita, sarà confezionato in bottiglie da 750 cc e sarà distribuito maggiormente agli ospiti dell'agriturismo. Per questa operazione non sono necessari locali appositi, in quanto è più conveniente utilizzare il servizio di filtraggio, imbottigliamento e confezionamento fornito dal frantoio sociale continuando ad utilizzare il sistema di conservazione attuale.

2. **PRODUZIONE CEREALICOLA:** La produzione di cereali risulta essere mediamente di circa 390 quintali annui e sono completamente destinati alla vendita e/o conferiti al consorzio sociale.

Attualmente, l'Azienda agricola dotata di un notevole parco mezzi ed attrezzature agricoli come precedentemente descritto, è carente di un annesso per il ricovero degli stessi e pertanto necessita di un capannone ad uso rimessa, da ubicare lontano dall'abitazione principale e dall'agriturismo per non arrecare disturbo ai proprietari ed ai fruitori della struttura ricettiva. Inoltre, dalla particolare attenzione e sensibilità che l'imprenditrice agricola nutre verso le piante, i giardini ed il paesaggio agricolo toscano, scaturisce la necessità di avere un annesso per il ricovero delle piante di limoni nella stagione invernale, che altrimenti non sopporterebbero le basse temperature del periodo.
 Detto annesso sarà collocato all'interno del parco tematico circostante Villa Trecci-Tombesi.

Per quanto riguarda la produzione agricola non sono previste variazioni nel breve periodo e comunque in caso contrario, ogni eventuale modifica sarà oggetto di specifica " Variante".

3. **ATTIVITA' AGRITURISTICA:** L'imprenditrice agricola intende svolgere l'attività agrituristica connessa alla principale attività agricola, nei locali adiacenti alla Chiesa facente parte del Complesso Rurale di San Bartolomeo.

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

Non si prevedono nel breve periodo modifiche all'ordinamento colturale. La zona scelta per la costruzione della rimessa è localizzata lontano dall'abitazione principale e dall'agriturismo, (Foglio 159 particelle 19-210) a cui vi si può accedere, mediante un tratto di strada vicinale esistente, dalla strada pubblica di Via San Bartolomeo. Mentre la zona per la costruzione della limonaia è ubicata all'interno del parco tematico circostante Villa Trecci-Tombesi. Le opere previste non comporteranno movimenti di terra tali da modificare il normale deflusso delle acque meteoriche e sarà mantenuta efficiente la rete scolante in atto tutte le tecniche di lavorazione possibili per ridurre al minimo il dilavamento dei terreni. Attualmente non esistono particolari situazioni di degrado paesistico ambientale e pertanto non sono previsti interventi di miglioramento degli stessi.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

3 - Descrivere dettagliatamente gli interventi urbanistico-edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture, tenuto conto prioritariamente dei fabbricati esistenti, della loro utilizzazione ed utilizzabilità in coerenza con le linee di sviluppo programmate

Come anzidetto, i fabbricati attualmente in dotazione all'azienda in questione, non sono sufficienti al fabbisogno aziendale e pertanto gli interventi edilizi previsti sono la costruzione Ex-novo di un capannone destinato a rimessa mezzi meccanici necessari alla conduzione aziendale, identificato negli elaborati grafici con la lettera "F" delle dimensioni in pianta di 10.60m X 15.60m ed un'altezza media di 4.20m per un Volume totale di 695mc. Il nuovo fabbricato sarà ubicato lontano dai nuclei rurali componenti l'azienda agricola, per non arrecare disturbo alle persone presenti, e avrà accesso dalla viabilità pubblica di Via San Bartolomeo mediante strada vicinale. E' previsto inoltre la costruzione di un annesso per il ricovero di piante da frutto, nello specifico di limoni, identificato negli elaborati grafici con la lettera "E", delle dimensioni in pianta di 4.80m X 13.50m ed un'altezza media di 3.15m per un Volume totale di 204.12mc. Il nuovo manufatto sarà ubicato all'interno del parco tematico circostante il nucleo di Villa Trecci Tombesi. Riassumendo gli interventi edilizi saranno:

COSTRUZIONI EX-NOVO:

FABBRICATO "E" - LIMONAIA;

FABBRICATO "F" - CAPANNONE AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI.

I fabbricati sopra descritti non risultano in contrasto con la strumentazione urbanistica e regolamentare del comune.

SCHEMA TECNICO – PROGRAMMATICO

4 - Descrivere il 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.

Il nuovo assetto aziendale fin qui proposto ha come scopo principale quello di migliorare la conduzione agricola dell'impresa.
Ne consegue quindi la necessità di avere un capannone ad uso rimessa per i mezzi agricoli esistenti e per quelli che eventualmente verranno acquistati nel breve periodo, di dimensioni tali da consentire la piena libertà nell'utilizzo.
Ne consegue altresì, la necessità di disporre di un manufatto (limonaia nello specifico) per il ricovero di piante da frutto.
Risulta evidente che sia l'abitazione principale che gli annessi esistenti e di nuova costruzione sono strettamente legati alla superficie aziendale in quanto produttiva.
Pertanto tutta l'Azienda dovrà essere vincolata agli edifici.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

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

I fabbricati presenti in Azienda sono tutti necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel presente programma.

RELAZIONE TECNICO - PROGRAMMATICA

6 - Descrivere la cronologia di attuazione degli interventi programmati ed i tempi necessari al completamento di ciascun intervento.

All'approvazione del presente Piano di Miglioramento, seguiranno le pratiche edilizie necessarie all'ottenimento dei titoli autorizzativi alla esecuzione degli interventi edilizi sopradescritti.
Si presume la conclusione dei lavori, tre anni circa dall'inizio degli stessi.



Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
 Tel. 0578757241 - Fax 0578715351 - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522
 Email: piccardi@libero.it - piccardi@hotmai.it - info@studiotecnopiccardi.it
 Sito Web: www.studiotecnopiccardi.it

Ha. are. ca	Fg. 159 p.lla 17	01. 49. 20
	Fg. 159 p.lla 18	01. 34. 20
	Fg. 159 p.lla 19 AA	00. 25. 00
	Fg. 159 p.lla 210	00. 98. 78
	Fg. 159 p.lla 8	02. 52. 20
	Fg. 159 p.lla 11	00. 30. 90
	Fg. 134 p.lla 192 (arborato)	00. 86. 80
<hr/>		
TOT.		07. 77. 08

SEMINATIVO

DETERMINAZIONE ORE OCCORRENTI PER LO SVOLGIMENTO ATTIVITA' AGRICOLA PRESSO IL COMPLESSO RURALE SAN BARTOLOMEO - VILLA TOMBESI

PROPRIETA': AZ. AGR. SORLINI DI SORLINI CINZIA P.I. 01383500525
09.02.2007)

Calcolo della superficie minima fondiaria e relativo quoziente (D.P.G.R. n.5/R del

Determinazione ore lavoro, Verifica principalita' agricola, (D.P.G.R. 46/R 3 agosto 2004)

OGGETTO: PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE



P I C C A R D I

A S S O C I A T O

T E C N I C O

S T U D I O



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 - piccardiark@hotmail.it - info@studiotecnopiccardi.it
 Sito Web: www.studiotecnopiccardi.it

Ospitalità con colazione (D.P.G.R. 46/R 3 agosto 2004 – TABELLA "D")
 95 ore/anno/posto letto X 8 posti letto =760 ore

Solo ospitalità (D.P.G.R. 46/R 3 agosto 2004 – TABELLA "D")
 80 ore/anno/posto letto X 8 posti letto =640 ore

Capacità massima ricezione prevista : n° 8 posti letto

DETERMINAZIONE ORE DA IMPIEGARE PER EVENTUALE SVOLGIMENTO ATTIVITA' AGRITURISTICA PRESSO IL COMPLESSO RURALE SAN BARTOLOMEO

TOTALE ORE ATTIVITA' AGRICOLA = 194.27 ore/anno + 953 ore/anno = **1147.27 ore/anno**
 TOTALE QUOZIENTI = 1.30+0.68 = **1.98** >1 (Sup. min. fondiaria art. 2 comma 2 D.P.G.R. n.5/R del 09.02.2007)

Superficie minima fondiaria 4 ha (art. 2 c.1 e 2 D.P.G.R. n.5/R del 09.02.2007)
 Quoziente uliveto : 2.7228ha/ 4ha =**0.68**

350 ore/ha/anno X ha 2.7228 =**953 ore/anno**
 350 ore/ha/anno (D.P.G.R. 46/R 3 agosto 2004 TABELLA "A")

TOT. 02.72.28

Fig. 134 p.lla 7900.79.68

Fig. 159 p.lla 19 AB01.92.60

Ha. are. ca

ULIVETO



**STUDIO
 TECNICO
 ASSOCIATO
 PICCARDI**



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 - piccardiark@hotmail.it - info@studiotecnopiccardi.it
 Sito Web: www.studiotecnopiccardi.it



Alessandro Piccardi architetto
 Il Tecnico

Montepulciano li, 07/04/2016

1597.27 ore/anno > 960 ore/anno PRINCIPALITA' AGRICOLA VERIFICATA

Ore lavoro occorrenti per l'attività agricola **1147.27 ore/anno**
 Ore lavoro occorrenti per l'attività imprenditoriale agricola e vendita prodotti... **450 ore/anno**
 Ore lavoro previste per l'attività agrituristica e gestione parco..... **960 ore/anno**

lett. a) della L.R. 30/2003

VERIFICA DELLA CONDIZIONE DI PRINCIPALITA' AGRICOLA di cui all'art. 6, comma 3,

