



via f. geminiani 1/b - 50127 Firenze - t. f. 055.308.278 - info@bsafirenze.it

**tommaso bertini**  
tommaso.bertini1@pec.architettifirenze.it

**enrico bianchini**  
enrico.bianchini@pec.architettifirenze.it

p.i. e c.f. 05913900485

## Comune di Montepulciano (SI)

lavoro:

Realizzazione di edificio per  
imbottigliamento, etichettatura con  
magazzino affinamento e stoccaggio

proprietà:

**Tenute del Cerro s.p.a.**  
Società Agricola

via Grazianella 5, Loc. Acquaviva - Montepulciano (SI)

p.i. e c.f. 03733280014

oggetto:

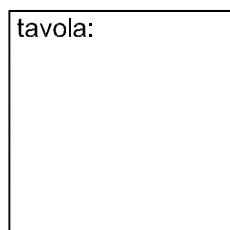
**RELAZIONE TECNICA  
RENDERING  
FOTOINSERIMENTI**

scala: 1:200

data: 28.02.2019

agg.:

tavola:



## **RELAZIONE TECNICA**

L'area di intervento si trova in una zona collinare nei dintorni di Montepulciano caratterizzata dalla viticoltura. Attualmente lo spazio interessato dall'intervento risulta occupato da un ex allevamento intensivo di polli di dimensioni pari a circa 180x15 metri realizzato in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich.

Il **progetto** prevede la realizzazione di un nuovo edificio di 3900 mq di superficie utile, previa demolizione dell'esistente, che abbia la funzione di imbottigliamento, etichettatura e insieme quella di magazzino per affinamento e stoccaggio del vino di produzione dell'Azienda. Tale edificio sarà destinato ad accogliere l'intera produzione aziendale proveniente dalle varie tenute che si trovano dislocate in tre regioni dell'Italia centrale per ottimizzare la distribuzione commerciale.

Rispetto al progetto precedentemente presentato la superficie è rimasta invariata mentre il volume edificato è diminuito di quasi il 15%. Questa diminuzione è stata resa possibile andando a modificare leggermente la sagoma dell'edificio: il progetto precedente prevedeva un unico corpo di fabbrica di forma parallelepipedica con un'altezza pari a 10 metri mentre la nuova soluzione individua due corpi di fabbrica per limitare le altezze a quelle strettamente necessarie. La definizione dell'articolazione planimetrica dell'edificio risponde infatti alle esigenze emerse dal confronto con l'azienda e individua due figure geometriche principali: un *quadrato* (nel quale si trovano le funzioni legate alla fase finale della produzione e destinate all'imbottigliamento e ai depositi dei materiali secchi e del vino sfuso, oltre agli uffici e agli spazi per il personale addetto) e un *rettangolo* (che ospita la parte dell'affinamento, dello stoccaggio del prodotto finito e della preparazione e spedizione degli ordini). Alla diversa funzione delle due parti corrispondono quindi anche finiture ed altezze differenti, inoltre laddove non era

necessaria un'altezza doppia (uffici e locali per gli addetti) sono stati previsti due livelli sovrapposti. Rispetto al precedente progetto risultano alcune nuove funzioni quali il locale destinato ad accogliere i serbatoi al piano terreno ed alcuni spazi complementari (locale degustazione, riserve storiche e pupitre) al piano primo.

Nello specifico delle altezze previste, tenuto in considerazione quanto contenuto nel verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18 febbraio 2019, si allega uno schema esplicativo delle necessità funzionali, strutturali ed impiantistiche. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica più basso, l'altezza interna risponde alle suddette necessità, in quanto la linea dell'imbottigliamento presenta elementi di altezza superiore ai 5 metri e l'opportunità di ricavare due livelli sovrapposti in una porzione ha permesso di limitare l'impronta a terra del fabbricato. Per la porzione di magazzino invece l'altezza interna è quella strettamente necessaria all'utilizzo di scaffalature portapallet su quattro livelli.

Per quanto concerne invece **l'aspetto esteriore** del nuovo fabbricato, dato il paesaggio circostante l'obiettivo principale è stato quello di relazionarsi con il contesto al fine di minimizzare quanto più possibile l'impatto proprio in considerazione delle altezze necessarie a soddisfare le varie funzioni. Per questo il linguaggio architettonico risulta semplice ed essenziale e sono stati scelti materiali e/o colorazioni che richiamassero quelli della natura circostante.

Nonostante le rilevanti dimensioni l'edificio non è comunque facilmente visibile: si può vedere dall'autostrada anche se la distanza di circa 250 metri ne attenua l'impatto, così come per un piccolo tratto dalla via delle Tre Berte ne risulta visibile quasi solamente la porzione superiore. La strada di accesso risulta invece in salita e all'interno di una cerraia, pertanto l'edificio appare soltanto nelle immediate prossimità del cancello di ingresso.

L'idea di mutuare il progetto attraverso gli elementi naturali presenti è leggibile nel ritmo regolare del brise soleil in legno che caratterizza il volume del magazzino affinamento, che riprende il passo della coltivazione della vite, così come il disegno del rivestimento che

caratterizza le superfici più chiare recupera quello dei tracciati regolatori dei vigneti. D'altronde la scelta di prevedere dei brise soleil in legno non è voluto soltanto per un'esigenza di carattere estetico ed evocativo, ma risponde anche a finalità più pratiche quali quella di schermatura di protezione della parete nei mesi più caldi.

Si specifica che il presente progetto, in relazione agli aspetti di compatibilità con il contesto e alle caratteristiche tipologiche e architettoniche, fa riferimento a quanto previsto al comma 3 dell'art. 88 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico.

L'edificio sarà realizzato con elementi prefabbricati per consentire una rapida cantierizzazione, la struttura sarà in cemento armato e anche il rivestimento sarà caratterizzato da pannelli prefabbricati in cemento con una matrice e una colorazione ocra chiaro che si integrino quanto più possibile con il paesaggio circostante.

Lo spazio esterno prevede la possibilità per i mezzi di transitare ad anello con un unico senso di marcia, grazie alla presenza di due cancelli carrabili. In prossimità dell'ingresso si trova un parcheggio di pertinenza e una piccola area pavimentata con la presenza di parti a verde che non interferisce con il traffico carrabile. Le poche aperture presenti sono incorniciate da elementi in acciaio-corten, materiale che caratterizza anche le tettoie esterne e che si integra perfettamente con i colori del paesaggio circostante. Sarà posta particolare attenzione alle sistemazioni esterne, prevedendo anche la messa a dimora di nuove piantumazioni simili a quelle esistenti e con una disposizione di tipo naturalistico e non geometrico. L'arretramento del nuovo edificio rispetto a quello esistente consente anche un incremento della area a verde nella porzione terminale del lotto.

Sono previsti **minimi movimenti di terra** strettamente necessari alla realizzazione degli scavi e della viabilità carrabile. Il progetto sfrutta infatti l'andamento attuale del terreno che presenta una lieve pendenza (intorno all'1%) impostando la quota zero per il carico nella parte dei

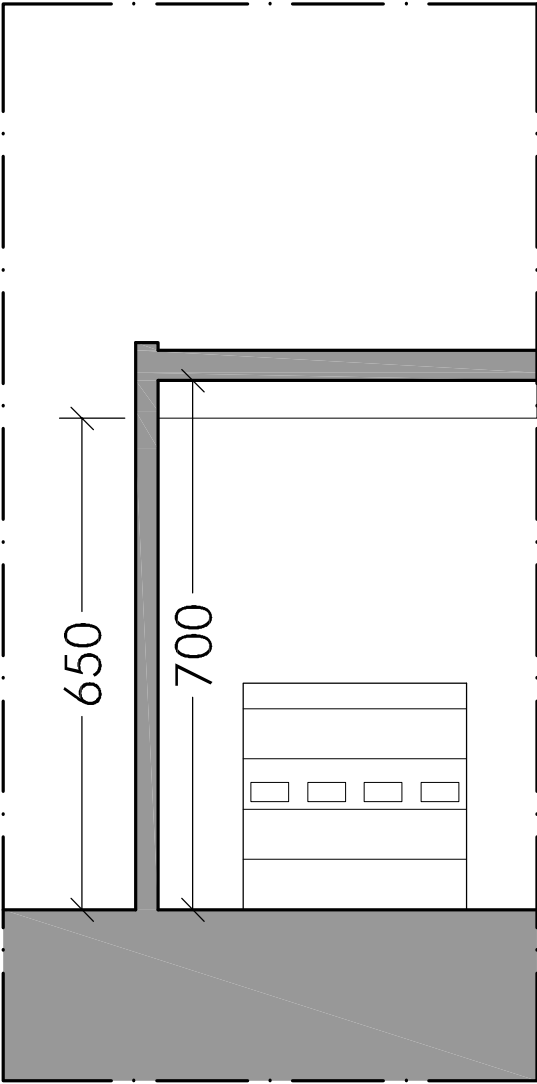
magazzini del materiale secco e trovando naturalmente la quota di 1,20 metri nella parte dedicata al piano di carico del magazzino.

Per quanto riguarda infine gli **impianti**, si prevede una pompa di calore aria-acqua per la climatizzazione e la refrigerazione dei locali in cui è necessario mantenere una temperatura d'esercizio funzionale alla conservazione del vino. L'impianto sarà di tipo modulare in modo da garantire il corretto funzionamento in caso di guasto di uno o più moduli. Nei locali dove non risulta soddisfatto il requisito aero-illuminante verrà previsto un impianto di ricambio aria. Parte dell'impianto sarà collocato in copertura e parte è previsto nella parte terminale (rispetto all'accesso) del lotto dopo un opportuno dimensionamento.

L'impianto elettrico prevede l'allaccio MT/BT con gruppo elettrogeno e la realizzazione di un impianto fotovoltaico da circa 80 kw posto nella porzione a sud della copertura del corpo di fabbrica più alto. Per quanto concerne l'impianto antincendio è previsto un impianto di rilevazione incendio ed un sistema ad idranti e naspi.

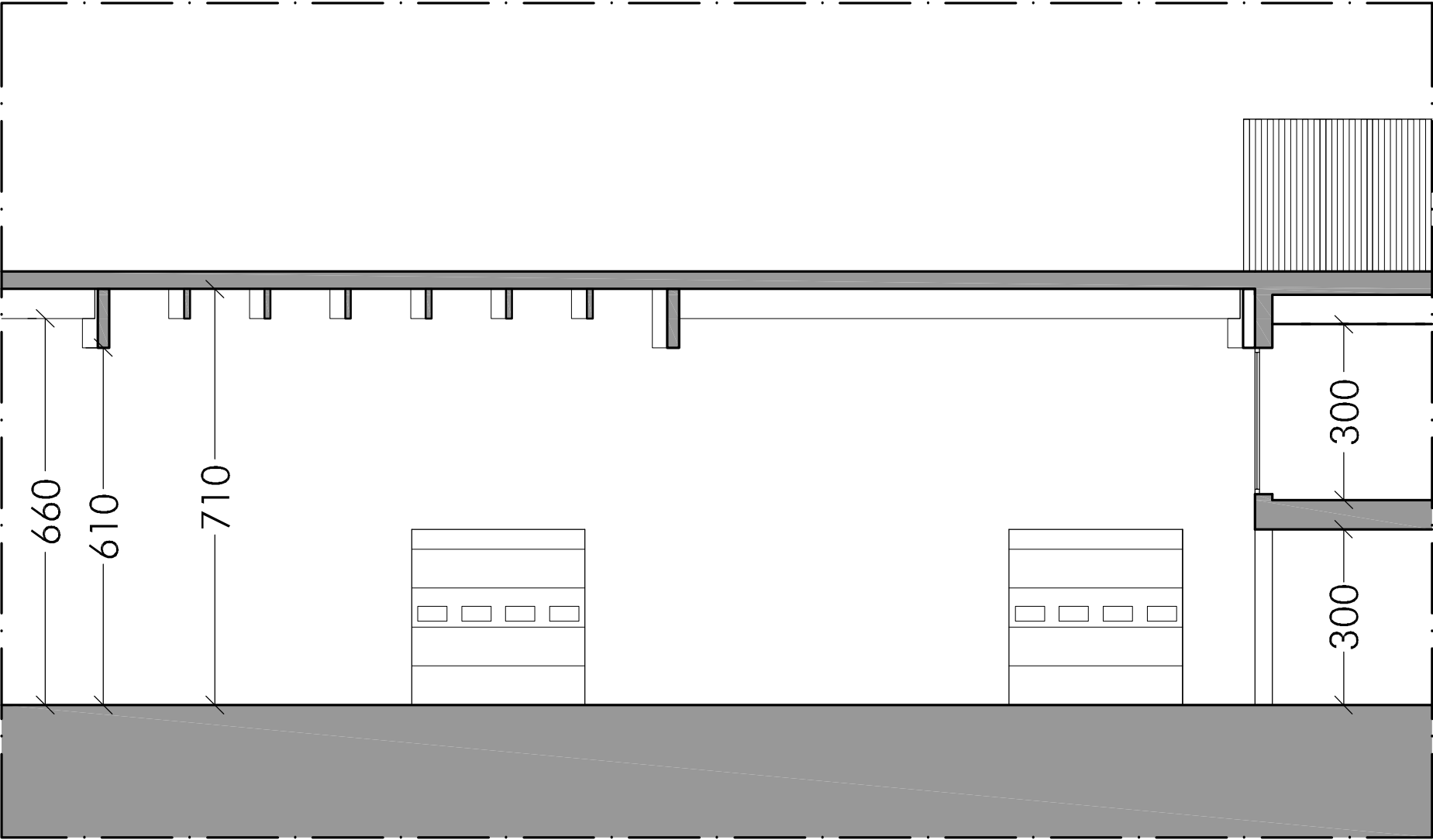
sezione fabbricato imbottigliamento

porzione magazzini prodotti secchi



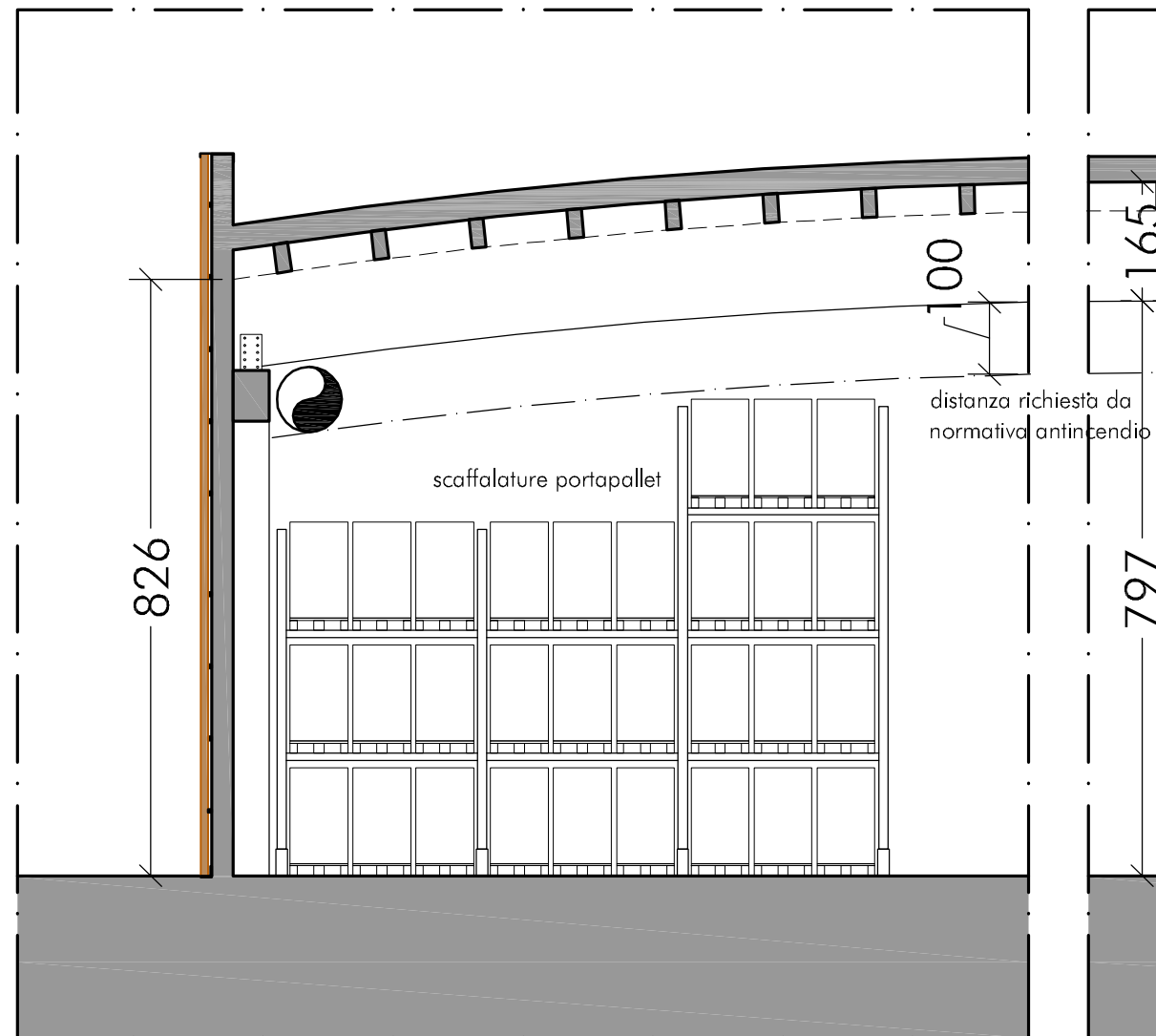
sezione fabbricato imbottigliamento

porzione a doppio volume (uffici)



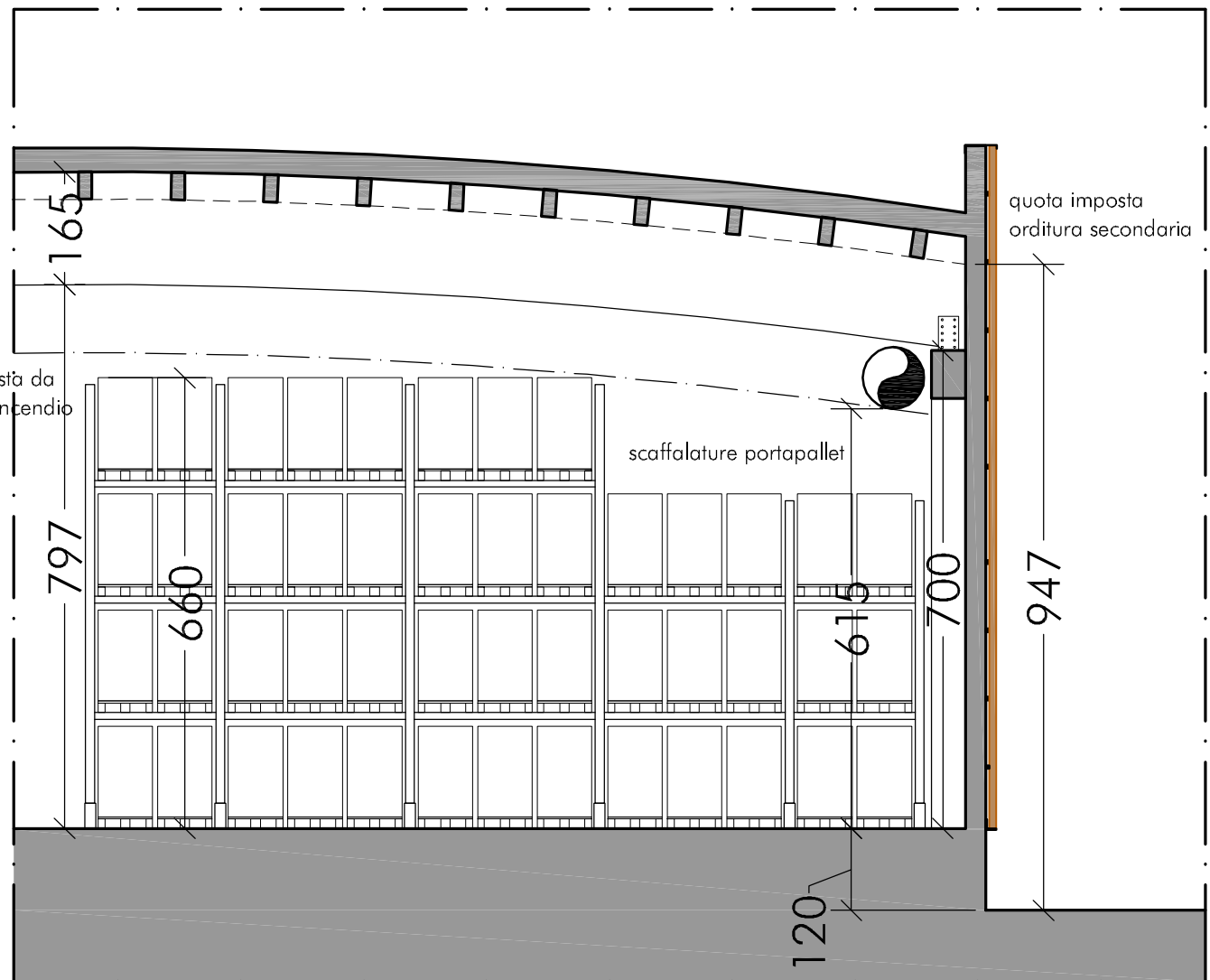
### sezione fabbricato immagazzinamento

estremità verso il fabbricato imbottigliamento



### sezione fabbricato immagazzinamento

estremità verso il piazzale di carico



TENUTE DEL CERRO







