



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:

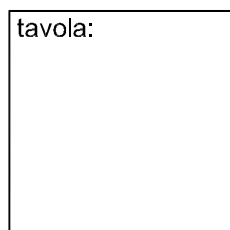
**Norme Tecniche di Attuazione**  
Piano Attuativo - HUB logistico loc. Le Cerraie

scala: 1:200

data: 28.02.2019

agg.:

tavola:



## COMUNE DI MONTEPULCIANO

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO ATTUATIVO – P.A.P.M.A.A. TENUTE DEL CERRO S.p.a.**

#### **INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI HUB LOGISTICO LOCALITA' LE CERRAIE**

##### **Art. 1 Generalità**

1. Le presenti Norme tecniche di Attuazione riguardano e disciplinano il solo intervento di realizzazione di un HUB Logistico in località Le Cerraie sui terreni di proprietà dell'azienda Tenute del Cerro S.p.a. e costituisce parte integrante del P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo della stessa azienda.
2. Gli interventi per l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle seguenti norme tecniche di attuazione.
3. Il nuovo edificio, progettato per l'imbottigliamento, l'affinamento, lo stoccaggio e la spedizione dei prodotti commercializzati dall'azienda, potrà accogliere tutte quelle funzioni legate direttamente o indirettamente alle attività sopra descritte.

##### **Art. 2 Presupposti e Parametri urbanistici di riferimento**

1. Il P.A.P.M.A.A. prevede per la realizzazione di un edificio di superficie utile pari a 3.900 mq
2. E' consentita un'altezza massima degli edifici pari 10,00 mt.

##### **Art. 3 Attuazione degli interventi**

1. Il PAPMAA ha la validità temporale di 10 anni. In fase di progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio, finalizzata al rilascio dei titoli abilitativi dell'attività edilizia necessari, è possibile apportare modifiche della sagoma che non alterino in modo significativo le caratteristiche planivolumetriche dettate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e degli altri elaborati del Piano Attuativo.
2. Le varianti che non rientrano nelle ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con preliminari procedure di Variante al Piano Attuativo.

##### **Art. 4 Metodologia di calcolo e progettazione**

1. Per quanto riguarda il calcolo dei volumi, della superficie coperta, della superficie utile

netta, delle altezze dei fabbricati e delle distanze, si fa riferimento al D.P.G.R del 24 luglio 2018, 39/R, Regione Toscana.

2. In fase di progettazione esecutiva si possono prevedere volumi tecnici strettamente necessari a contenere e mantenere quelle parti di impianti tecnici (idrico, elettrico, termico, di ventilazione, etc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio da realizzare. La loro superficie di ingombro non concorre alla determinazione della superficie massima ammissibile di cui all'art. 2. Detti volumi tecnici dovranno essere inclusi nella sagoma dell'edificio oppure essere interrati oppure seminterrati con un'altezza fuoriterra massima pari a 2,40 m.

3. Gli schemi grafici relativi all'intervento di previsione, hanno carattere vincolante per quanto concerne gli aspetti localizzativi ed i caratteri generali ed essenziali delle sistemazioni esterne, mentre per quanto riguarda gli altri aspetti hanno un valore meramente indicativo e potranno subire, in sede di progettazione architettonica definitiva, tutti gli aggiustamenti, rettifiche e variazioni proprie della diversa scala e del successivo livello di approfondimento progettuale.

4. Nel conteggio delle volumetrie sono esclusi tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, e specificatamente lo spessore delle murature per la parte eccedente i 30 cm;

#### **Art. 5**

#### **Opere previste e materiali da impiegare**

1. Le costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in muratura, in cemento armato, in acciaio, strutture prefabbricate, e comunque con tutti quei materiali rispondenti alle normative vigenti.

2. I paramenti esterni potranno essere realizzati in materiali preferibilmente naturali o che richiamino ad essi. I materiali dovranno avere cromatismi che si integrino quanto più possibile con il paesaggio. Sono vietate le tinteggiature di colore bianco o similare dovendosi privilegiare le tonalità delle terre o comunque intonate con l'ambiente rurale.

3. Per la porzione di edificio destinato all'imbottigliamento, deposito e uffici è prevista una copertura piana; mentre per la porzione di edificio destinata al magazzino è prevista una lieve pendenza schermata da parapetto.

4. Gli infissi esterni degli accessi carrabili, le finestrate e le tettoie potranno essere anche metallo con colori naturali o comunque con cromatismi che si integrino con il contesto.

5. Per le aree di manovra, di carico e scarico all'interno del resede circostante l'edificio potrà essere consentito l'uso di una finitura con materiali bituminosi.

6. Sono da prevedersi parcheggi nel numero necessario alla fruizione dell'edificio.

#### **Art. 6**

#### **Recinzioni**

1. Le recinzioni perimetrali al nuovo edificio, se realizzate, dovranno essere in pali e rete metallica anche con sottostante cordolo in muratura di altezza necessaria al contenimento di eventuali dislivelli.

2. Ai fini della sicurezza e di un controllo degli accessi, nella zona di ingresso dalla viabilità esterna, è consentita la realizzazione di cancelli metallici e di una muratura di cinta a disegno semplice, con finitura e colore che si integri nella costruzione e con soluzioni progettuali che permettano un loro inserimento nella composizione formale dell'edificio.

#### **Art. 8**

## **Prescrizioni ambientali**

### *1. Approvvigionamento idrico*

L'approvvigionamento del fabbisogno necessario alle attività dell'edificio di progetto potrà avvenire sia tramite allaccio all'acquedotto pubblico, al momento non esistente, sia tramite l'utilizzo di pozzi esistenti o futuri. Ai fini di un contenimento del consumo idrico potranno essere riutilizzate, se compatibili con le norme igienico sanitarie, le acque meteoriche di recupero.

### *2. Fognatura e depurazione*

Poiché la zona oggetto dell'intervento non risulta servita dalla pubblica rete fognaria, è consentito lo smaltimento nel suolo-sottosuolo ed acque superficiali. Quando sia possibile, si dovranno dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne per un loro recupero compatibile con gli usi idrici all'interno dell'edificio di previsione.

### *3. Rifiuti*

La gestione dei rifiuti aziendali dovrà essere effettuata nel rispetto delle disposizioni normative in materia. Per la raccolta, lo stoccaggio o il trattamento rifiuti di qualsiasi tipo si dovranno prevedere tutte quelle opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde.

### *4. Energia*

Per l'approvvigionamento del fabbisogno energetico necessario alle attività del nuovo hub logistico si potrà ricorrere a fonti energetiche rinnovabili. I pannelli fotovoltaici eventualmente installati potranno essere sia integrati che parzialmente integrati, oppure opportunamente schermati, sulle coperture dei fabbricati di progetto o su altri fabbricati esistenti all'intorno nelle disponibilità dell'azienda.

## **Art. 9 Illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico. La limitazione relative all'altezza non ha valore qualora i corpi illuminanti siano integrati nel corpo dell'edificio e atti alla sua illuminazione. La presente norma ha carattere prescrittivo.

## **Art. 10 Insegne**

1. Le insegne sono ammesse esclusivamente in corrispondenza dei corpi edificati e devono contenere i riferimenti all'azienda.

## **Art. 11 Essenze arboree**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.

2. Per l'idoneo ed adeguato inserimento nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale dell'intervento previsto, e se necessario per la mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree circostanti, dovranno essere, compatibilmente con l'intervento, conservate le essenze arboree esistenti; laddove sia necessario il taglio di alberi è prescritta la messa a dimora di esemplari sostitutivi. Ai fini di un corretto inserimento ambientale è prescritto l'incremento delle aree verdi ed

in particolare è prevista la piantumazione delle essenze come individuate nelle tavole di progetto.

3. Le specie arboree ed arbustive ammesse sono quelle di tipo autoctono e/o naturalizzato. Non è consentito l'uso di specie arboree esotiche e più in generale alloctone; resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità.

4. Sono tipiche le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostryacarpinifolia*), carpino bianco (*Carpinusbetulus*), cerro (*Quercuscerris*), roverella (*Quercuspubescens*), leccio (*Quercusilex*), cipresso (*Cupressusempervirens*), gelso (*Morusnigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinusornus*), salice (*Salixviminalis*, *Salixcaprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbusaucuparia*), albero di Giuda (*Cercissiliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populusnigra*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*). È comunque da escludere l'impiego di *Ailanthus altissima*.

5. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegusmonogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurusnobilis*), fusaggine (*Euonymuseuropaeus*), piracanta (*Pyracanthacoccinea*) e mirto (*Myrtuscommunis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). Per le siepi è comunque da escludere l'impianto di specie quali *Prunuslaurocerasus*, *Cupressusleylandi*, *Pyttosporumspp.*

## **Art. 12**

### **Norme transitorie e finali**

1. In caso di incongruenza tra la norma scritta e gli elaborati del Piano Attuativo, avrà prevalenza quanto previsto dalla norma scritta.

Per quanto non espressamente scritto dalle norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico o del Piano Operativo, e al Regolamento Edilizio e di Igiene Comunale vigenti.