

COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO
ATTUATIVO - AZIENDA AGRICOLA POLIZIANO**

committenza: **AZIENDA AGRICOLA POLIZIANO
DI CARLETTI FEDERICO**

Il Tecnico: **Arch. Silvia Nucci**

Il Tecnico: **Geom. Luigi Rocchi**

GIUGNO 2017

INDICE

ART. 1. Oggetto e contenuti del Piano

ART. 2. Inquadramento normativo

ART. 3. Documentazione del Piano

ART. 4. Modalità e tempi di attuazione

ART. 5. Interventi ammessi all'interno del Piano

ART. 6. Parametri urbanistici e urbanistici

ART. 7. Prescrizioni sulle tipologie

ART. 8. Materiali da impiegare

ART. 9. Accessi privati

ART. 10. Recinzioni

ART. 11. Norme per gli interventi di sistemazione delle aree scoperte e delle
essenze arboree

ART. 12. Interventi di riqualificazione energetica

ART. 13. Interventi di regimazione acque meteoriche e sistema smaltimento
reflui

ART. 14. Varianti

ART.1. OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO

Il progetto contenuto nell' allegato Programma Aziendale con valore di Piano Attuativo riguarda la costruzione di un ampliamento della cantina vinicola esistente per la realizzazione di un nuovo reparto di vinificazione e locali per l' imbottigliamento, il confezionamento e spedizioni oltre che magazzini e depositi.

ART. 2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Gli interventi per l'edificazione nell'ambito dell'area oggetto del presente piano attuativo sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle seguenti norme tecniche di attuazione.

ART. 3 DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Costituiscono parte integrante del presente Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale i seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA E AMBIENTALE
- RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
- allegato A- SCHEDE DEI FABBRICATI
- allegato B- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato C- CONTRATTI E CERTIFICATI
- allegato D- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
- allegato E- SCHEMA ATTO D'OBBLIGO
- allegato F- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLA n° 1a-1quater-1c-1d- Inquadramento catastale dell'azienda ed ordinamento colturale (Montepulciano-Torrita- Chianciano-Cortona)
- TAVOLA n° 2 – Inquadramento generale dell'azienda (Planimetria su base CTR)
- TAVOLA n° 3- Tavola delle risorse paesaggistiche
- TAVOLA n° 4- Vincoli ambientali e paesaggistici
- TAVOLA n° 5a/5b - Planimetria generale stato di progetto - sezioni
- TAVOLA n° 6A- 6B- 6C-6D- Planimetria generale- prospetti, rendering, sezioni, stato di progetto; ;
- TAVOLA n°6/Ebis- Schema indicativo degli interventi di mitigazione e riqualificazione energetica (ampliamento)

- TAVOLA n° 6f- Planimetria generale delle urbanizzazioni;
- TAVOLA n°7- bis Calcolo Volumi e schemi grafici- Intervento loc. Valiano
- TAVOLA n°8 Schema degli interventi di mitigazione e riqualificazione (Valiano)

ART. 4. MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente PAPMAA ha la validità temporale di 10 (dieci) anni.

Fermo restando il termine massimo di dieci anni per l'ultimazione di tutte le opere previste nel PAPMAA, l'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi previsti del Programma Aziendale Azienda Agricola Poliziano da richiedersi secondo le procedure delle vigenti disposizioni in materia.

Si precisa che riguardo alla tempistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale, questi verranno realizzati contestualmente alla esecuzione della prima fase dei lavori riguardanti l'ampliamento della cantina e alla realizzazione della strada di accesso al sito interessato dagli interventi edilizi.

ART. 5. INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO

All'interno del Piano Attuativo gli interventi previsti sono i seguenti:

- nuove costruzioni:
 1. **AMPLIAMENTO DI CANTINA VINICOLA** per la realizzazione di un nuovo reparto per la vinificazione e locali per l'imbottigliamento, il confezionamento e le spedizioni oltre che magazzini e depositi nel centro aziendale;

ART. 6. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

Non sono stabiliti limiti di altezza massima per la costruzione dell'ampliamento in progetto, in quanto la nuova costruzione si dovrà adeguare alla morfologia del suolo ed alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, nonché alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati esistenti configurandosi come un corpo secondario rispetto ai fabbricati esistenti.

La quota di imposta del solaio di copertura, comunque configurata, così come la quota di imposta del piano interrato, potranno variare in altezza per un massimo di ml. 0,50 senza che questo costituisca variante al Piano Attuativo.

Distanza dei fabbricati dai confini:..... ml. 5,00

Distanza minima tra fabbricati:..... ml. 10,00

Distanza dalle strade secondo le definizioni dell'art. 3 del C.d.S e relativo regolamento di attuazione.

Nella fase di rilascio del permesso di costruire, l'altezza dello stacco che il piano di calpestio ha con l'esterno **potrà aumentare fino a 0,50 mt. senza che ciò costituisca Variante al Piano.**

Per quanto riguarda il calcolo dei volumi, della superficie utile lorda, delle altezze del fabbricato e delle distanze, si farà riferimento a quanto previsto dalle **Norme Tecniche di Attuazione del RU** e nel **D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R** - Regolamento di attuazione dell'art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

ART. 7. PRESCRIZIONI SULLE TIPOLOGIE

La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di **unitarietà architettonica e progettuale** seguendo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

La composizione architettonica del fabbricato terrà conto del contesto ambientale in cui si inserisce, rispettando le tipologie ed i materiali caratteristici dei luoghi nonché tutte le prescrizioni previste sia dall'art .72 (**disciplina generale- il territorio rurale**) che dall'art.88 (**criteri insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei nuovi edifici rurali**) delle NTA del regolamento urbanistico vigente, sia dalle norme del PIT, del PTC e del PS relative alle aree agricole.

Per quanto riguarda i requisiti igienico-sanitari nonché il decoro ambientale ed edilizio si rimanda alle specifiche norme contenute nella vigente normativa comunale.

Il nuovo fabbricato sorgerà in area adiacente al complesso esistente e sarà parzialmente interrato, considerando la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche del luogo, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, minimizzando i nuovi fronti costruiti anche con scarpate e dislivelli opportunamente piantumate e ri-naturalizzate.

ART. 8. MATERIALI DA IMPIEGARE

I nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati con struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato opportunamente appoggiato su plinti di fondazione in cemento armato gettato in opera.

Le tamponature verticali potranno essere realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.v, con finitura esterna ad intonaco e/o con pitture corpose con effetto intonaco e successivamente tinteggiati con prodotti a calce e/o silicati nelle colorazioni previste dalla normativa comunale vigente.

Inoltre potranno essere utilizzati rivestimenti faccia a vista in laterizio, pietra locale o altri materiali di concezione più recente per la caratterizzazione dei fronti che assicurino un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il contesto ed il paesaggio. Gli infissi potranno essere realizzati in ferro e/o alluminio preverniciato nelle colorazioni consentite dalla normativa vigente.

La copertura, la cui struttura potrà essere realizzata sia con elementi metallici che con struttura prefabbricata, dovrà essere considerata elemento organico dell'intero edificio e pertanto la sua realizzazione dovrà rispondere a precise soluzioni progettuali che la inseriscano nella composizione formale dell'edificio. Per gli elementi di finitura della copertura potranno essere utilizzati sia elementi in cotto (coppi ed embrici e/o coppo portoghese) con canali di gronda e pluviali in rame e/o lamiera zincata verniciata, che elementi più tecnologici quali lamiere grecate e simili, più orientate verso l'architettura contemporanea che possano mediare e dialogare con gli elementi presenti nel contesto costruito. **E' ammessa** sia la copertura a falda inclinata con pendenza massima del 30%, **sia la copertura piana anche per porzioni estese (per il fabbricato in ampliamento)** in relazione al fatto che, trattandosi di edificio in ampliamento ad un fabbricato esistente, dovranno essere opportunamente valutate soluzioni che non annullino la valenza dei fronti costruiti esistenti, ma al contrario creino un dialogo ed una completa integrazione.

Le coperture piane saranno integrate nell'ambiente circostante mediante l'utilizzo di elementi vegetazionali che ne armonizzino la morfologia rispetto al contesto di riferimento.

Per l'interno potrà essere previsto un pavimento di tipo industriale, con finitura al quarzo e giunti di dilatazione, idoneo a supportare il peso degli impianti tecnologici e delle attrezzature da installare, oltre ad altre soluzioni progettuali che

garantiscono analoghe prestazioni funzionali ed estetiche. Per le pavimentazioni esterne è consentito l'utilizzo di un materiale di tipo industriale in cemento e finitura al quarzo con colorazioni affini al contesto ed alle tonalità terrose oltre che tutte le soluzioni che prevedono l'impiego di materiali naturali quali pietra locale o laterizio. Le aree di manovra circostanti il fabbricato di progetto dovranno essere inghiaiate con materiali di cava; è consentito l'uso limitato di derivati dal riciclo di materiali bituminosi.

ART. 9 ACCESSI PRIVATI

Per quanto riguarda l'accesso all'area in ampliamento verrà realizzato un nuovo passo carrabile già autorizzato dalla Amministrazione Provinciale lungo la S.P. n° 17. Avrà una larghezza massima pari a 15 metri e sarà opportunamente realizzato dopo l'ottenimento del necessario titolo abilitativo. Tale accesso sarà a servizio della viabilità interna per il raccordo con l'area antistante il nuovo fabbricato e la viabilità pubblica esistente.

L'ubicazione di tale ingresso carrabile è stata dettata da ragioni principalmente tecniche in quanto dovrà essere conforme alle caratteristiche geometriche prescritte dal decreto 19.04.2006 capitolo 4 e 4.6 " Caratteristiche geometriche degli elementi dell'intersezione" art.19 c-Accessi alle strade extraurbane, per garantire la distanza di visibilità nelle intersezioni a raso.

A tal fine si precisa che il nuovo accesso dovrà sorgere in posizione priva di ostruzioni e ad opportuna distanza dalle intersezioni esistenti e dalla curva esistente per garantire la visibilità necessaria.

Rispetto alla trama agricola comunque, la nuova viabilità di accesso alla zona di ampliamento, non rappresenta una cesura di impatto proprio per la scelta di eseguire una strada parallela all'andamento dei filari che creerà solo un diradamento di questi, completato comunque da filari alberati che ne mitigheranno la percezione riducendo l'effetto dell'intervento antropico. L'impianto di filari alberati infatti rappresenta intervento di mitigazione così come rappresentato nella tavola grafica n° "06/E bis".

I lavori dovranno essere eseguiti ponendo particolare attenzione alla realizzazione dell'attraversamento del fosso esistente, in quanto dovrà essere opportunamente dimensionato il tratto da incanalare per evitare il restringimento della sezione di deflusso oltre che permettere le normali operazioni di manutenzione.

ART. 10 RECINZIONI

Relativamente al nuovo accesso carrabile questo potrà essere dotato di opportuna recinzione mediante l'installazione di cancello metallico a disegno semplice, opportunamente installato su supporti metallici o in muratura, e comunque secondo quanto stabilito all'art. 82 delle NTA del R.U. comunale vigente.

ART. 11 NORME PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE ED ESSENZE ARBOREE

Per le sistemazioni delle aree a verde, si dovrà prevedere:

- Il mantenimento delle essenze arboree ed arbustive esistenti, con l'abbattimento delle sole essenze che ostacolano l'attuazione delle opere previste dal progetto;
- La messa a dimora di nuove piante, arbusti e siepi utilizzando essenze già presenti nella zona.

Per la mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree circostanti dovranno essere realizzate delle piantumazioni, secondo gli elaborati grafici del Piano (Tavola n°06/E bis- Tavola n°08), di specie arboree ed arbustive di tipo autoctono e/o naturalizzato al fine di cercare la massima integrazione con il contesto ed evitare l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio. Non è consentito l'uso di specie alloctone. Resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti (h = cm 80- 100), erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità. Gli spazi esterni non edificati e non coltivati, ricadenti all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, dovranno essere sistemati e mantenuti in modo da corrispondere alle esigenze del decoro e dei valori ambientali, paesaggistici e panoramici.

ART. 12 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Nel programma aziendale sono previsti interventi di riqualificazione energetica, realizzati mediante l'integrazione di pannelli fotovoltaici che incrementeranno il sistema già presente nei pressi della cantina esistente, ai margini del vigneto in prossimità del fosso denominato Doccia di Nottola, parallelo al tracciato di Via di Nottola. Attualmente sono presenti pannelli fotovoltaici installati a terra.

Tale impianto sarà integrato mediante l'installazione in copertura del fabbricato esistente di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica,(Tavola n°06/E bis) in modo da soddisfare il fabbisogno energetico per l'edificio in ampliamento, previsto dalla normativa vigente in materia, che dovrà soddisfare almeno il 35 % del fabbisogno energetico legato al riscaldamento invernale, al raffrescamento estivo ed alla produzione di acqua calda sanitaria (fino al 1 gennaio 2018 quando la percentuale aumenterà dal 35% al 50%).

Riguardo all'altro intervento edilizio, per il recupero della volumetria demolita e la realizzazione di rimessa e magazzino in loc. Valiano, si precisa che nel fabbricato non saranno installati impianti né di riscaldamento né di climatizzazione mentre per il fabbisogno di acqua calda sanitaria sarà installato in copertura del fabbricato un adeguato sistema fotovoltaico, complanare alla falda al fine di integrare al meglio le dotazioni tecnologiche con la costruzione di progetto e di salvaguardare altresì l'integrazione paesaggistica con il contesto di riferimento.

ART. 13 INTERVENTI DI REGIMAZIONE ACQUE METEORICHE E SISTEMA DI SMALTIMENTO REFLUI

La regimazione delle acque meteoriche relative all'area del Piano dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità anti-erosiva secondo quanto previsto dalla normativa comunale (art. 25 delle NTA del RU)

Per la strada interna sterrata a servizio dell'ampliamento in progetto si dovrà prevedere la realizzazione di fossetta laterale sistemata in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

Relativamente al sistema di smaltimento dei reflui, considerato che l'attuale sistema risulta abbondantemente sovradimensionato, non verrà minimamente variato e le acque reflue verranno convogliate all'attuale invaso di raccolta e depurate con processo biologico di ossidazione, come da autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Provincia di Siena con determinazione dirigenziale n°950 del 03/04/2014

ART. 14 VARIANTI

In fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori, è possibile apportare modifiche alle caratteristiche planivolumetriche degli schemi progettuali previsti negli elaborati grafici del Piano Attuativo che non incidano sul dimensionamento globale dell' insediamento.

Non costituirà variante al Piano Attuativo, **la diversa distribuzione delle funzioni all'interno del fabbricato in ampliamento e nemmeno la diversa previsione della localizzazione dei reparti produttivi dell'azienda.**

La quota di imposta del solaio di copertura, comunque configurata, così come la quota di imposta del piano interrato, potranno variare in altezza per un massimo di ml. 0,50 senza che questo costituisca variante al Piano Attuativo.

Le varianti che non rientrano nelle ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura di richiesta di variante al Piano Attuativo. Eventuali varianti al Programma Aziendale potranno essere approvate contestualmente alla variante al Piano Attuativo

Sono considerate variazioni sostanziali e determinano variante al Piano Attuativo:

- Le modifiche della posizione planimetrica del fabbricato oltre 5 mt;
- Le difformità nella quota d'imposta del piano terreno del fabbricato oltre il limite indicato nell'art.6;

Montepulciano 30/06/2017

Il tecnico incaricato

(Arch. Silvia Nucci)



Il tecnico incaricato

(Geom. Luigi Rocchi)

