

**COMUNE DI MONTEPULCIANO
PROVINCIA DI SIENA**

**PROGETTO : PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VALUTAZIONE B.S.A.
AMPLIAMENTO CANTINA VINIFICAZIONE**

P.A.P.M.A.A. Autorizzato con Determina n. 308 del 17/03/2023

**COMMITTENTE : Fatt. Marcianella Soc. Agricola s.r.l.
Leg. Rappr. Dott. Nicolo' Casini**

PROGETTISTA : Geom. Simone Lorenzoni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Montepulciano li, Maggio 2023

Progettista (Geom. Simone Lorenzoni) _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 Ambito territoriale

L'ambito territoriale cui si riferiscono le presenti norme consiste negli immobili di proprietà interessati dal PAPMAA e ricadenti nell'area di pertinenza del B.S.A. "Villa Stuart".
Si tratta del Podere San Marco I e della sua pertinenza, in cui è previsto l'ampliamento della cantina di vinificazione.

ART. 2 Normativa di carattere generale

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

ART. 3 Interventi assoggettati alle NTA

A seguito dell'approvazione, da parte dell'ente competente, del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 65/2014, potranno essere realizzate le previsioni edificatorie contenute nel programma stesso, che nel caso specifico consistono nell'**Ampliamento della Cantina di Vinificazione e servizi**.

ART. 4 Attuazioni delle previsioni del Piano Attuativo

Le previsioni contenute dall'art. 3 si attueranno tramite interventi edilizi diretti previo rilascio di Permesso di Costruire e comunque nei termini di legge.

ART. 5 Parametri urbanistici

Parametri urbanistici dell'area :

	MINIMA	MASSIMA	DI PROGETTO
Distanza dai confini di proprietà	5,00 m		
Distanza dai fabbricati	10,00 m		
Superficie edificabile (SE)		1300,00 mq	640,00 mq
Altezza		7,50 m	

La nuova costruzione potrà avere al massimo n° 2 piani fuori terra. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50, con altezza di interpiano in funzione della destinazione d'uso del manufatto.-

ART. 6 Elementi di coordinamento della progettazione architettonica

Le forme, le caratteristiche e tonalità dei materiali di finitura esterna della nuova costruzione, tutti gli elementi caratterizzanti architettonicamente il nuovo edificio e gli spazi esterni dovranno essere oggetto di una progettazione coordinata ed unificata e dovranno tener conto delle prescrizioni e degli indirizzi progettuali che seguono:

1. Composizione architettonica

Il progetto architettonico potrà essere anche orientato verso un linguaggio contemporaneo. La composizione di volumi semplici, le forme elementari, gli elementi costruttivi tradizionali e i materiali desunti consentiranno l'organico inserimento del nuovo corpo di fabbrica nel contesto agricolo, anche differenziandolo nettamente come linee, materiali e forme geometriche da quello esistente ed adiacente.

2. Materiali e Colori

Il nuovo edificio, dovrà integrarsi con l'area in cui verrà realizzato (al limite tra territorio urbanizzato e zona agricola), mediante coloriture con tonalità terrosa neutra.

I colori dovranno essere previsti in fase di progettazione, attenersi a quelli della consuetudine locale (terrosi neutri) ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Alcuni elementi architettonici (portali, tettoie ecc.) potranno essere tinteggiati e/o realizzati e/o rivestiti in acciaio o materiale tipo corten, rame o similari.

3. Spazi a verde e pertinenze

L'organizzazione degli spazi a verde dovrà essere specificata in sede di progettazione esecutiva nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

3.a) Le essenze arboree dovranno essere quelle autoctone (querce, olivi, cipressi ecc.).

Potranno essere tagliate quelle prive di valore paesaggistico ambientale quali pini, cipressi arizonica ed altri.

Le nuove piante, dovranno essere collocate, in riferimento ad una progettazione degli spazi esterni ed inserita nel progetto esecutivo (permesso di Costruire), senza creare delle linee di delimitazione e perimetrazione dell'area, ma solamente ad integrazione di quelle esistenti.

3.b) Non si dovranno espiantare alberature di alto fusto di valore paesaggistico ambientale. Solamente gli attuali pini e cipressi arizonica e le altre piante prive di valore paesaggistico, circostanti ai fabbricati, potranno essere tagliate e/o sostituite con alberature di medio/alto fusto di assenze autoctone locali.

3.c) Limitare la creazione di opere di urbanizzazione quali aiuole e/o percorsi artificiali pavimentati, mantenendo quanto più possibile la caratteristica attuale del territorio agricolo.

ART. 7 Opere di Urbanizzazione

1. Viabilità carrabile

I percorsi e i piazzali carrabili dovranno essere in terra battuta o imbrecciati con ghiaia.

Le aree antistanti le porte carrabili, così come quella adiacente alla tettoia, potranno essere pavimentate in cls, per consentire ai mezzi una migliore manovra durante le lavorazioni.

2. Viabilità pedonale

I percorsi pedonali dovranno essere limitati ai soli marciapiedi perimetrali al fabbricato, dovranno essere realizzati con semplice finitura in cls e/o masselli autobloccanti in cls di colore terroso delimitati da cordonati in calcestruzzo.

3. Sottoservizi

L'allaccio ai servizi quali adduzione acqua, energia elettrica, linea telefonica ecc. dovrà avvenire mediante la modifica delle reti esistenti attualmente in funzione.

Per i nuovi servizi igienici dovranno essere utilizzate le fognature esistenti attualmente riattivate, mentre i reflui della cantina dovranno essere trattati mediante integrazione dell'impianto esistente (se ritenuto idoneo) o realizzazione di nuovo impianto a norma di legge.

4. Illuminazione Notturna

Onde evitare e/o ridurre/limitare l'inquinamento luminoso/ottico, dovranno essere attuate le seguenti cautele:

- miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi attraverso l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche e l'introduzione di accorgimenti antiabbagliamento;
- la razionalizzazione dei consumi energetici negli apparecchi di illuminazione da esterno, l'ottimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione degli stessi.

Al fine di contenere i consumi di energia elettrica la realizzazione di nuovi impianti dovranno essere:

- dotati di sorgenti luminose ridotte e comunque atte al maggior risparmio energetico e alla migliore illuminazione nel rispetto della sicurezza e della minimizzazione possibile dell'abbagliamento e/o dell'inquinamento luminoso;
- dotati di dispositivi che riducono il flusso luminoso con temporizzazione;
- con impiego di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa ove necessario per l'illuminazione di parcheggi, piazzali ed aree esterne di lavoro;
- dotati di sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzo.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno avere caratteristiche volte a garantire un basso impatto ambientale, per consentire il massimo risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso.

ART. 8 Opere di Miglioramento Ambientale

Le opere di miglioramento ambientale dovranno riguardare:

- A) Opere di manutenzione ordinaria del tessuto agrario consistenti in taglio di erbe e cespugli infestanti, potatura delle alberature, ripulitura cunette e scoline campestri, riprofilatura scarpate ove necessario, imbrecciatura piazzali e strade esistenti;
- B) Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, mediante verifica e manutenzione degli impianti, pulizia delle fognature, manutenzione tinteggiature facciate, pulizia del terreno da eventuali detriti, mantenimento delle caratteristiche architettoniche e dei materiali autorizzati in fase di permesso a costruire.

ART. 9 Impianti

Gli impianti da installare e/o modificare nell'edificio si possono raggruppare nelle seguenti categorie generali, in dipendenza delle funzioni svolte:

- quadri elettrici;
- linee e canalizzazioni dorsali;
- condutture ed apparecchiature per corpi illuminanti, normali e di sicurezza, condutture ed apparecchiature per prese di forza motrice e impianti di potenza;
- condutture ed apparecchiature per servizi ausiliari, di controllo tecnologico, di segnalazione di emergenza, antincendio, servizi speciali telefonici e trasmissione dei dati;
- impianto di climatizzazione e/o raffreddamento mediante utilizzo di pompe di calore;
- impianto idrico sanitario acqua calda/fredda per processi produttivi e per garantire il rispetto dei requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.

Ci si dovrà comunque attenere alle normative CEI ed UNI vigenti ed alla progettazione da parte di professionisti abilitati.

ART. 9 Fonti Energetiche Rinnovabili

Nella copertura dovranno essere installati dei pannelli fotovoltaici. Dovranno essere del tipo integrati nell'involucro o posizionati in modo tale da non risultare visibili, preferibilmente del tipo non riflettenti, in modo da consentire anche un'autonomia energetica all'attività produttiva svolta.

La realizzazione dell'impianto fotovoltaico dovrà comunque avvenire nell'ambito del DLgs 29/12/2003 n. 387 attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta mediante fonti energetiche rinnovabili nel mercato dell'elettricità, e dei successivi decreti del Ministero delle attività produttive.

L'impianto deve essere realizzato in conformità alle norme CEI, ed ai sensi del DM 37/08.

Al termine dei lavori la ditta installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 del 22/01/2008.

I calcoli della producibilità dell'impianto dovranno essere effettuati in conformità alla norma vigente UNI TR 11328-1, UNI/TS 11300-4, Guida CEI 82-25.

Ai sensi del D.Lgs 199/2021 sull'utilizzo di fonti rinnovabili, con riferimento alla dotazione minima di produzione di energia elettrica, si evidenzia che per l'intervento in oggetto la superficie urbanistica al netto delle tettoie e dell'edificio esistente, sviluppa una potenza minima richiesta 27,5 kWp, che risulta ampiamente superata dalla previsione di progetto.

Chiusi lì, Maggio 2023

Progettista (Geom. Simone Lorenzoni) _____