

**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. Rapp. Dott. Nicolo' Casini**

PROGETTISTA : Geom. Simone Lorenzoni

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
Interventi Edilizi**

Montepulciano li, Maggio 2023

Progettista (Geom. Simone Lorenzoni) _____

Premessa

Il presente Piano Attuativo e Valutazione BSA, sono stati redatti a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con Determina n. 308 del 17/03/2023 relativo la realizzazione di Ampliamento dell'attuale Cantina di Vinificazione.

Descrizione ubicazione Azienda

L'azienda si sviluppa completamente nel territorio appartenente al Comune di Montepulciano, nella parte pianeggiante della Valdichiana, in prossimità del centro abitato della frazione di Tre Berte.

Delimitata dal Fosso del Salcheto, Autostrada A1, Strada Provinciale n. 326, linea ferroviaria Chiusi – Siena - Empoli e linea dell'Alta Velocità Roma-Firenze.

Appena fuori dal territorio urbanizzato, si estende tra il Podere San Marco I – San Marco II – Poggio Tocco e Podere Fornace, in territorio rurale, area paesaggisticamente irrilevante e di limitata importanza.

Parte dell'azienda, in particolare il centro aziendale e quindi l'ampliamento della cantina in progetto, ricade all'interno della perimetrazione del BSA – in area individuata AP7 Collina Insediate – edifici in classe C1.

Una limitata superficie di terreni in località Poggio Tocco, sono ubicati in prossimità del Torrente Salcheto, rientrano nell'area soggetta a Vincolo Paesaggistico D.L. 42/2004, comunque privi di fabbricati.

Dalla ricognizione effettuata con Piano Strutturale, l'intervento ricade in area con:

- Media Pericolosità Geologica G.2.
- Parte in area con pericolosità Sismica locale media S.2.
- Pericolosità Idraulica bassa I.2.
- Fuori dal corridoio infrastrutturale e relative fasce di rispetto.

Il centro aziendale (come nella precedente gestione e proprietà) è costituito dai fabbricati posti in adiacenza al resede di Villa Stuart, al limite del centro abitato di Tre Berte, denominato Podere San Marco I, (vedi tavola 05-06) con cantine al piano terra, due abitazioni al piano primo, annesso agricolo ad uso imbottigliamento, ufficio e servizi, annesso agricolo adibito a Cantina di vinificazione, ma autorizzato come rimessa mezzi, fabbricato ad uso rimessa attrezzi, abusivo, in precario stato di manutenzione, per il quale è stata effettuata già la demolizione.

Podere San Marco II, (vedi tavola 15) ubicato tra le due linee ferroviarie, si sviluppa su due livelli, adibito ed autorizzato ad abitazione, con destinazione agrituristica, necessita interventi di ristrutturazione ed adeguamento impianti, con piscina per la quale dovrà essere richiesta Sanatoria Edilizia.

Podere Fornace, completamente diruto per il quale non è stato possibile effettuare un rilievo piano altimetrico, ubicato a ridosso del resede autostradale (vedi documentazione fotografica e tavola 16).

Podere Poggio Tocco ed annessi (vedi tavola 07 e 08), posto a ridosso dell'autostrada A1, è costituito da un corpo principale composto da due fabbricati adiacenti e contigui, di cui uno è la Villa con recinzione in muratura e finiture di maggior pregio, l'altro costruito in adiacenza alla stessa, ma ben distinto per tipologia costruttiva e finiture; entrambe si sviluppano su due livelli, con il piano terra adibito ad accessori ed il piano primo ad abitazione. Gli annessi limitrofi ed adiacenti adibiti a forno, ripostiglio, rimessa, ex stufa, locale di sgombero, ex porcilaia e magazzini. Tutti i fabbricati si presentano in cattivo stato di manutenzione per i quali, successivamente, per poterli utilizzare, dovranno essere effettuati importanti interventi di recupero e ristrutturazione.

Programmazione degli Interventi

- *Ampliamento della Cantina di Vinificazione.* Difatti, una volta che la produzione dell'uva sarà rinnovata (parte del lavoro è stato eseguito nell'anno 2021 - estirpazione e reimpianto) e riportata alla piena produzione, presumibilmente a partire dal 2022-2023, sarà indispensabile che la cantina abbia la possibilità di accogliere tutta la produzione nella maniera più razionale possibile e per questo motivo si intende ampliare gli spazi necessari per i serbatoi di acciaio ove verrà vinificata annualmente l'uva, costruendo un nuovo padiglione parallelo a quello già esistente della superficie di circa 380 mq, tettoia di circa mq. 72 e locali a servizio (rimessa mezzi ed attrezzi, deposito prodotti e fitofarmaci, ufficio, servizi e spogliatoi, centrale termica) circa mq. 160, sfruttando anche la superficie recuperata dalle demolizioni di fabbricati non più utili ed utilizzabili per le esigenze aziendali (*vedi tavola 11*).

Valutazione Ubicazione Interventi in progetto

Lo scopo del presente progetto è quello di riattivare completamente l'azienda vitivinicola originaria, rimettere in produzione completamente i vigneti e tutta l'attività agricola connessa, mantenendo quello che era l'originario centro aziendale esistente in località Podere San Marco I ed eseguire i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti in modo da riattivare l'attività su di essi;
- ampliamento della cantina in adiacenza a quella esistente.

E' stato effettuato uno studio preliminare planimetrico comparativo su vista aerea (tav.18), con varie ipotesi localizzative alternative (n. 3), basato su una ricognizione effettuata sui luoghi, in funzione della morfologia del terreno, dei vincoli, dell'utilizzo agricolo, della viabilità / spazi circostanti, dei manufatti limitrofi e del contesto paesaggistico ambientale.

Soluzione 0 – Mantenimento della situazione aziendale attuale, senza alcuna nuova costruzione.

Soluzione 1 – Costruzione della cantina in adiacenza ed ampliamento di quella esistente all'interno dell'attuale nucleo aziendale (mq. 200 cantina attuale – mq. 600 nuova cantina con rimessa e servizi – circa mq. 350 di superficie esistente utilizzata come locali accessori indiretti) il quale è dotato di sottoservizi, accesso esistente e diretto da strada provinciale, strada interna, piazzali, e locali da poter utilizzare come accessori indiretti (mq. 350), senza costruirne di nuovi.

Soluzione 2 – Costruzione della nuova cantina in territorio agricolo, al di fuori del BSA, per una superficie complessiva pari a circa 1200 mq, con modifica della viabilità, realizzazione di tutti i sottoservizi e maggiore superficie edificata rispetto la soluzione n° 1 per circa mq. 600 (superfici esistenti ed utilizzate all'interno dell'attuale nucleo aziendale). Comporta inoltre, una maggiore occupazione di suolo agricolo ed il conseguente espianto di vigneti recuperati e reimpiantati, per una superficie complessiva del lotto pari a circa mq. 7.000, dovuta alle distanze di rispetto, ai piazzali ed alle opere di urbanizzazione varie da realizzare.

La soluzione individuata e scelta è con l'ubicazione posta in adiacenza ed ampliamento della Cantina esistente Loc. Pod. San Marco I – soluzione 1. Pur essendo la più impegnativa dal punto di vista dei

procedimenti amministrativi-autorizzativi e conseguenti spese e tempistiche, risulta comunque essere la più razionale sotto l'aspetto dell'inserimento urbanistico, paesaggistico e funzionale, privilegiando il recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione della cantina esistente e dello stesso nucleo aziendale che in altro modo rimarrebbe inutilizzato.

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto della disciplina di tutela delle Aree di Pertinenza del Bene Storico Architettonico, indirizzato alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia per il valore architettonico esistente che di quello in progetto, in rapporto al valore paesaggistico dell'area e dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne; è doveroso precisare che l'area ed il contesto risulta essere di scarso valore, vista la presenza limitrofa di strade, autostrade e linee ferroviarie, è adiacente ad una stazione di rifornimento carburanti e confinante con il territorio urbanizzato di scarso valore architettonico paesaggistico ambientale.

La nuova edificazione è stata studiata e valutata inserendola nel territorio circostante, in base al valore ed al contesto ecologico-ambientale, funzionale, storico e paesaggistico-percettivo, e risulta essere conforme e coerente con quanto disposto e perfettamente inserita all'interno del nucleo aziendale senza alcun tipo di impatto.

Con la soluzione scelta, la collocazione avverrà in ampliamento della cantina esistente, mantenendo la stessa viabilità e lo stesso resede, e recuperando / riqualificando la cantina esistente e tutto il centro aziendale, destinato in altro modo al non utilizzo.

Difatti le altre "aree" individuate per la realizzazione della nuova cantina e servizi, sono state subito scartate preliminarmente in quanto:

- pur ricadendo al di fuori della perimetrazione del BSA, avrebbero impegnato molta più superficie rurale di quella che andremo ad occupare con il presente progetto per l'edificazione della nuova cantina e relativi servizi / opere di urbanizzazione;
- avrebbe avuto un maggiore impatto ambientale e paesaggistico andando ad occupare nuova superficie rurale con conseguente dispersione insediativa;
- non avrebbero utilizzato le infrastrutture esistenti come in questa precisa ubicazione, ma sarebbe stato necessario realizzarle di nuove nel territorio agricolo.

La valutazione e conseguente scelta riguardo l'ubicazione del centro aziendale e della cantina è stata facilitata dal fatto che:

- i fabbricati esistenti lo erano in precedenza, si prestano facilmente a continuare ad esserlo anche per il futuro mediante interventi di riqualificazione e recupero, limitando così ulteriore *dispersione insediativa nel territorio rurale*;
- il loro sviluppo in termini di superfici e volumetrie e dislocazione planimetrica;
- ubicazione in adiacenza con la strada provinciale dalla quale sono serviti;
- la presenza di opere di urbanizzazione quali collegamento con strada principale, linea elettrica, acqua, fognatura ecc. fa sì che *non dovranno essere eseguiti nuovi interventi sul tessuto agrario* con conseguente aggravio di spese;

- riqualificando e recuperando i fabbricati esistenti ed ampliando la cantina esistente a seconda dell'attuale e futuro fabbisogno aziendale, farà sì che non si sposterà quello che era il nucleo originario, per il quale erano stati concepiti e costruiti i fabbricati in oggetto, *evitando* così la dismissione completa degli stessi con conseguente stato di abbandono e la successiva costruzione di altra superficie e volume con la stessa destinazione in altra superficie rurale, da urbanizzare, andando così ad occupare nuovo territorio rurale;
- l'ubicazione scelta, in ampliamento della cantina esistente, consente di *costruire minor superficie* per la cantina di vinificazione stessa, in quando verrà riqualificata e recuperata quella esistente pari a circa 200 mq, ed utilizzati tutti i servizi e strutture del centro aziendale esistente;
- sarà inoltre posizionata nella parte *retrostante il corpo aziendale*, verso la linea ferroviaria, non visibile dalla strada provinciale e già naturalmente schermata dalla vegetazione anche di alto fusto esistente;
- il progetto si integra perfettamente con la conformazione e morfologia del territorio, con le schermature e mitigazioni esistenti naturali su tutti i lati, non comporta alcun tipo di impatto paesaggistico ambientale negativo, non comporta la realizzazione di nuove strade e/o opere di urbanizzazione, ma al contrario si inserisce perfettamente nel contesto già urbanizzato e nell'area circostante.

Alla luce di quanto sopra esposto e documentato, la posizione scelta per l'ampliamento della cantina ed il mantenimento del centro aziendale risulta essere la più armoniosa ed equilibrata con l'ambiente circostante e l'occupazione di suolo.

Descrizione Interventi in progetto – Ampliamento Cantina Vinificazione

L'intervento in progetto, come si evince dagli elaborati grafici allegati, prevede la riqualificazione e recupero della cantina esistente (circa mq. 200) e l'ampliamento della stessa per circa mq. 380, tettoia per circa mq. 72 e locali di servizio tra cui rimessa mezzi, deposito prodotti e fitofarmaci, ufficio, servizi, spogliatoi e centrale termica per una superficie pari a circa mq. 160, oltre alla platea in cemento per il ricevimento della prima lavorazione delle uve per una superficie pari a circa mq. 70.

Come previsto anche dall'art. 73 del P.O., il progetto di ampliamento è chiaramente orientato verso un linguaggio contemporaneo. La composizione di volumi semplici, le forme elementari, gli elementi costruttivi tradizionali e i materiali desunti della tradizione consentiranno l'organico inserimento del nuovo corpo di fabbrica nel contesto agricolo senza generare il rischio di produrre un falso. La necessità di edificare in adiacenza alla cantina preesistente (di scarso pregio) rafforza la volontà di segnare uno stacco tra vecchio e nuovo che risulti ben leggibile e al contempo armonioso, e che può materializzarsi soltanto attraverso una reinterpretazione sintetica ed essenziale dei caratteri tipici dell'architettura rurale. Sottolineando l'ampiezza delle superfici intonacate, la massività e la continuità delle murature, la netta alternanza tra pieni e vuoti, l'utilità delle tettoie arrugginite per il ricovero degli attrezzi, si riesce a caratterizzare il nuovo edificio permettendone la naturale integrazione con il paesaggio e contesto circostante. Dunque il nuovo fabbricato avrà una forma capace di dialogare e armonizzarsi con i fabbricati adiacenti e sarà ubicato in un'area nella quale saranno minimi gli interventi di modifica dell'attuale tessuto agrario e della morfologia del terreno e delle attuali quote.

Sarà minima anche la superficie del resede da ampliare vista la presenza di una superficie già consistente. Non si dovrà espiantare alberature di alto fusto di valore paesaggistico ambientale, ma solamente gli attuali pini circostanti i fabbricati che saranno sostituiti con alberature di medio/alto fusto di assenze autoctone locali. La realizzazione dei nuovi manufatti non creerà alterazioni alle sistemazioni agrarie esistenti ed alla regimazione delle acque superficiali. L'ampliamento avverrà in adiacenza della cantina esistente nella parte a nord-est, completamente fuori terra, di forma regolare.

Sarà costituito da struttura prefabbricata in capv, con pilastri interni al fabbricato e travi portanti, solaio di copertura piana, pannelli di tamponamento prefabbricati con isolamento interno, da tinteggiare esternamente di colore terroso neutro.

Nella copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici, (come previsto dalla normativa vigente) integrati e comunque non visibile in quanto il paramento murario è più alto del solaio di copertura dove saranno alloggiati i pannelli stessi.

L'ampliamento sarà costituito da tre corpi distinti di seguito elencati:

- a) corpo principale con altezza interna ml. 4,75 in cui si sviluppa la cantina di vinificazione, posto sul prolungamento di quella attuale, con due porte di cui una tipo sezionali motorizzata con pannelli coibentati sul prospetto posteriore lato Nord-Est, mentre l'altra più piccola, posta sul prospetto laterale Sud-Est di tipo a libro o industriale in alluminio e pannelli coibentati / vetro termico;
- b) corpo secondario, posto in adiacenza alla cantina esistente ed all'ampliamento, su lato nord-ovest, si sviluppano i locali accessori adibiti a rimessa mezzi ed attrezzi con porta anch'essa di tipo sezionale motorizzata, deposito prodotti e fitofarmaci, uffici, servizi-spogliatoi e centrale termica. Questo corpo si svilupperà con due distinte altezze, quella più alta di ml. 4,75 per la rimessa in modo da consentire ai mezzi specifici per l'attività (es. vendemmiatrice) di avere un idoneo spazio per il rimessaggio, e l'altra parte, ove insisteranno gli altri locali di servizio con altezza di ml. 3,00. Saranno pavimentati, con divisori in muratura o pannelli in cartongesso, intonacati e tinteggiati, dotati di infissi interni ed esterni, con idonei rapporti di areazione ed illuminazione ed impianti;
- c) tettoia con sottostante pressa, posta sul lato Nord-Est, di fronte alla porta principale della cantina ed adiacente alla platea in cui verrà alloggiata tutta la linea per il ricevimento della prima lavorazione delle uve (tramoggia, pozzetti con pompe, diraspatrice ecc..).

I fabbricati sono stati sviluppati in maniera lineare, creando comunque uno stacco netto da quella che è l'attuale tipologia architettonica della cantina con tetto a capanna.

Difatti sul prospetto lato Sud-Est, in prosecuzione della cantina esistente, è stato inserito un portale sporgente per circa ml. 1,50 in modo da staccare le due tipologie architettoniche, creare una sorta di tunnel che attraversa tutta la nuova cantina anziché presentare un'unica e lunga parete prefabbricata; una forma geometria simmetria con quella che sarà la tettoia esterna sullo stesso prospetto, realizzata con gli stessi materiali e finiture. La cerchiatura/portale, sarà rivestita con lamiera color corten o tipo rame oppure tinteggiata di color marrone scuro-testa di moro, in modo da distinguerlo maggiormente dal resto delle pareti, con all'interno la porta di accesso per i clienti/visitatori, del tipo a libro o industriale in alluminio e pannelli coibentati / vetro termico.

Nel prospetto opposto, lato Nord-Ovest, il fabbricato esistente risulta essere secondario a tutto il resto in quanto coperto prevalentemente dal prospetto del locale accessorio addossato alla cantina principale; è costituito anch'esso da muratura prefabbricata pilastri e travi, copertura piana con due distinti livelli indispensabili alle differenti altezze richieste dalle destinazioni d'uso (rimessa e servizi). Oltre alla porta di tipo sezionale motorizzata con pannelli coibentati della rimessa, gli altri infissi esterni, n° 3, sono costituiti da porte-finestre in profilati di alluminio anodizzato a taglio termico e vetro, color ferro o testa di moro, con telaio portato sino alla copertura in modo da interrompere completamente la parete prefabbricata e creare dei setti distinti tra loro (pareti ed infissi) sia per materiale che per colore.

Sul prospetto Nord-Est, prospetto sul quale si sviluppa prevalentemente l'ampliamento, sarà visibile la tettoia realizzata della stessa tipologia, materiale e finiture del portale sul prospetto laterale e della tettoia posta al di sopra della porta della rimessa, visibile nello stesso prospetto, con lamiera color corten o tipo rame oppure tinteggiata di color marrone scuro-testa di moro ed infissi dello stesso tipo e materiale.

Esternamente al fabbricato, il marciapiede perimetrale con finitura in cls elicotterato, piazzali imbrecciati con ghiaia, piantumazione di alberi di essenze autoctone locali; l'area adibita a parcheggio autovetture dei clienti, ubicata sul prospetto principale quello Sud-Est, sarà anch'essa pavimentata con ghiaia di pezzatura e colore distinto rispetto a quella dei restanti piazzali per differenziare le zone, ma comunque non saranno realizzati con solette di cls e/o asfaltatura.

I servizi quali adduzione acqua, energia elettrica, linea telefonica ecc. saranno utilizzati quelli esistenti attualmente in funzione; le fognature per i nuovi servizi igienici saranno utilizzate quelle esistenti attualmente riattivate, mentre i reflui provenienti dalle lavorazioni della cantina, saranno trattati mediante nuove canalizzazioni, fossa imhoff, filtro percolatore anaerobico opportunamente dimensionato e pozzetto d'ispezione, per poi essere fatti defluire su scolina superficiale.

Infine i residui solidi dovranno essere caricati in autobotte e trasportati ad idoneo impianto di depurazione.

Descrizione Layout Nuova Cantina

L'intervento sarà completato con una necessaria riorganizzazione degli spazi esistenti al fine di adattarli al nuovo layout produttivo che comprenderà, una volta ultimati i lavori, locali adibiti esclusivamente a vinificazione e primo stoccaggio del vino prodotto per una capacità massima in ettolitri ci 3.150.

I vasi vinari verranno tutti collocati nel fabbricato B opportunamente ampliato (vedi Tav. 11), insieme a due presse da 35 ettolitri ciascuna ed un lavabo utile per le varie operazioni che si svolgeranno in cantina.

Le tipologie costruttive della cantina, i materiali e gli spazi progettati sono adeguati per soddisfare le normative igienico sanitarie. L'accessibilità alla cantina avverrà tramite la viabilità esistente.

Dall'ampliamento e direttamente dall'esterno mediante porta carrabile, sarà possibile accedere ad una **rimessa macchine ed attrezzi**, adiacente della superficie di circa 75 mq. In questa struttura durante tutto l'anno verrà rimesso il trattore, atomizzatore, vendemmiatrice ed altre attrezzature utilizzate per la coltivazione e cura dei vigneti.

Lo stoccaggio delle bottiglie in affinamento ed in attesa di vendita, avverrà in locali già esistenti, oggetto di manutenzione e ristrutturazione (Fabbricato C); al piano terreno del fabbricato principale "A" Pod. San Marco I – i locali esistenti adibiti da sempre a cantina, successivamente ad interventi di manutenzione straordinaria

Studio Tecnico - Geometra Simone Lorenzoni

e restauro, saranno utilizzati come area espositiva e di rappresentanza dei prodotti aziendali, successivamente alla realizzazione dell'ampliamento in progetto.

- Opere di mitigazione -

Non sarà necessario eseguire consistenti ed importanti opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale, in quanto la progettazione è stata sviluppata con la priorità di limitare al massimo l'impatto paesaggistico ed inserire i fabbricati nell'attuale morfologia del territorio; l'area risulta essere già schermata naturalmente da alberature per cui gli interventi di mitigazioni saranno minimi ed interesseranno prevalentemente le finiture architettoniche, i materiali utilizzati e le tonalità dei colori, senza andare ad inserire pavimentazioni artificiali e/o servizi (illuminazioni, cordoli, parcheggi asfaltati ecc.), mantenendo così le caratteristiche del territorio agricolo non urbanizzato.

Chiusi lì, Maggio 2023

Progettista (Geom. Simone Lorenzoni) _____