

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**

DICEMBRE 2015

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 regimazione acque meteoriche e sistema smaltimento
reflui

ART. 13. 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 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-1b-1c-1d- Inquadramento catastale dell'azienda ed ordinamento colturale
- 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/ – Planimetria generale- prospetti, rendering, sezioni, stato di progetto
- TAVOLA n° 7- Calcolo Volumi e schemi grafici- Intervento loc. 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 di cui al successivo art. 5.

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 locale 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 superiore, comunque configurata, così come la quota di imposta del livello inferiore, potranno variare in altezza per un massimo di ml. 1,50 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 1.00 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

Il nuovo annesso agricolo potrà essere realizzato con struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato opportunamente appoggiato su plinti di fondazione in cemento armato gettato in opera.

Le tamponature verticali dell'annesso 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 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** 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 totale integrazione.

Per l'interno dell'edificio 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 garantiscano 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. 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.

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, 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 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 incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti e sistemata in modo da evitare l'innesco di fenomeni di erosione.

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. 13. 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. È altresì consentita l'introduzione di pensiline o tettoie purché non costituiscano aumento di SUL, così come definita dal 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.

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. 1,50 senza che questo costituisca 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 10 mt;*
- *Le difformità nella quota d'imposta del piano terreno del fabbricato (oltre il limite indicato nell'art.6);*

Montepulciano 30/12/2015

Il Tecnico

Arch. Silvia Nucci