

JOHNSTONMARKLEE

1545 Pontius Avenue – Tel. 310 442 4886
LOS ANGELES – CALIFORNIA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO CANAPINI

Via Mario Mencattelli, n° 1 – Tel. 0578-758589
53045 - MONTEPULCIANO (Si)
Partita IVA 01089060527
Dott.Arch. ELISABETTA CANAPINI
Geom. RENATO CANAPINI

53045 Montepulciano, li 25.08.2011

PIANO ATTUATIVO PER LA PROGETTAZIONE DI UNA NUOVA CANTINA “POGGIO GOLO”

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER LA COSTRUZIONE
DELLA NUOVA CANTINA DI VINIFICAZIONE*

AZIENDA AGRICOLA “LA NOBILE s.r.l. società agricola”
COMUNE DI MONTEPULCIANO – LOCALITA’ “POGGIO GOLO” –

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Arch. Elisabetta Canapini)

La Società “*La Nobile s.r.l. società agricola*” ha affidato l’incarico per la progettazione dell’ampliamento dell’ “Azienda Vinicola Poggio Golo” a Montepulciano, allo studio Johnston Marklee di Los Angeles in associazione con lo Studio Tecnico Associato Canapini di Montepulciano.-

La sottoscritta *Dott. Arch. ELISABETTA CANAPINI*, residente in Montepulciano – Via dell’Opio nel Corso, n° 3 – libera professionista, iscritta all’Albo Professionale dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n° 383, con Studio Tecnico posto in Montepulciano – Via Mencattelli, n° 1 – a seguito dell’incarico conferitole dall’azienda “**LA NOBILE s.r.l. società agricola**” per la redazione del Piano di Miglioramento Agricolo ed Ambientale con valore di Piano Attuativo per la realizzazione di una nuova cantina di vinificazione, imbottigliamento e commercializzazione delle varie produzioni vinicole dell’Azienda stessa e per la ristrutturazione dell’attuale cantina di vinificazione e la sua trasformazione in uffici aziendali, dopo i necessari sopralluoghi, le dovute ricerche e misurazioni, redige le seguenti Norme Tecniche di Attuazione.-

Il presente Piano Attuativo è stato redatto per le opere di realizzazione della nuova cantina di vinificazione ed imbottigliamento ed il recupero di tutte le volumetrie esistenti nell’ambito aziendale, con funzioni di compendio a quella agricola, quali uffici, magazzini e quanto altro.-

L’azienda è descritta per la maggior parte, con una superficie di Ha. 11.45.15, al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, intestata alla Società richiedente “LA NOBILE S.r.l.società agricola”, sempre di proprietà della Società richiedente stessa, descritta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montepulciano e precisamente la particella 122 del foglio di mappa 104 con una superficie di Ha. 0.47.85, e quindi complessivamente con una superficie di Ha. 11.93.00.-

Tutte le opere riconducibili al presente Piano Attuativo, dovranno essere realizzate in applicazione alle norme tecniche di seguito elencate.-

Articolo 1 – Unità, superfici e volumetrie consentite

Trattandosi Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), di cui all’art. 42 della LR 1/2005 e successive modifiche, che per le volumetrie di progetto assume valore di Piano Attuativo, l’articolo di riferimento nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, è il n° 16; nello specifico, tale strumento è da considerarsi esteso a tutta l’area di intervento nella cartografia e nelle schede allegate alle presenti norme.-

Gli elaborati del P.A. dovranno essere costituiti dalla seguente documentazione:

- a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- b. Relazione di fattibilità sotto l’aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell’accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell’area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 per gli ambiti urbani e 1:5000 per quelli extraurbani, aggiornata ed estesa all’ambito compreso entro un raggio di almeno 100 ml. dal perimetro dell’area interessata;
- d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all’area oggetto di P.A.;
- e. Analisi di inquadramento storico;
- f. Documentazione fotografica;

- g. Documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.), con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
- h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
- i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata;
- j. Progetto planimetrico in scala adeguata;
- k. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;
- l. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;
- m. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;
- n. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;
- o. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.-
- p. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
- q. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - destinazione d'uso;
 - contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
 - sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.-

L'azienda agricola, attraverso lo strumento del PAPMAA, può richiedere e revisionare la sua intera attività economica, di trasformazione del proprio patrimonio e di adeguamento delle proprie strutture.-

Articolo 2 – Distanze dai confini e dalle strade.-

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati a distanza dai confini di proprietà e dalle strade, secondo le indicazioni di seguito riportate:

- | | | |
|--|-----|---------|
| ○ distanze minime dai confini di proprietà | ml. | 10,00.= |
| ○ distanze minime dalle strade | ml. | 10,00.= |

Articolo 3 – Numero dei piani ed altezze massime consentite.-

La nuova costruzione potrà avere al massimo n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostante la propria sagoma.- L'altezza massima consentita è di ml. 7,00, con altezza di interpiano in funzione della destinazione d'uso del manufatto.-

Articolo 4 – Forme architettoniche.-

L'intervento in oggetto è rivolto alla necessità di intervenire nel dotare l'azienda di manufatti tali da rendere l'attività aziendale il più possibile in linea con le logiche della produzione.-

Nella fase progettuale potranno essere ipotizzate anche forme e architetture di tipo contemporaneo, che si pongano come obiettivo la realizzazione di strutture moderne e funzionali che rispondano in pieno alle esigenze attuali e future dell'azienda, favorendone un corretto sviluppo economico sulla base del nuovo indirizzo colturale intrapreso e che siano compatibili con le nuove logiche in materia di tematiche attuali quali la eco sostenibilità e la eco compatibilità.-

Particolare cautela dovrà essere posta in atto nella redazione di corpi che si armonizzino in maniera totale con il contesto, cercando di realizzare un'architettura che diviene oggetto di penetrazione tra il costruito esistente, caratteristico delle campagne locali e gli appezzamenti di terreno aziendali e circostanti.-

La necessità della redazione di un progetto che sia capace di inserirsi armoniosamente all'interno del contesto paesaggistico di grande pregio quale quello in oggetto, dovrà essere il vero tema di sviluppo del presente Piano Attuativo, riuscendo a conciliare le esigenze produttive, con il contesto predetto e non in ultimo con uno stile architettonico contemporaneo.-

Sarà necessario altresì porre attenzione ad una attenta rivisitazione della viabilità aziendale, dei sistemi di deflusso delle acque piovane e delle pregiate colture in atto al fine di valorizzare il contesto paesaggistico - ambientale attuale.-

L'intero progetto proposto dovrà essere pensato secondo logiche ecocompatibili, volte ad una generale riqualificazione anche impiantistica e tecnologica, sia sul patrimonio esistente, sia su quello in previsione.-

Articolo 5 – Tipo delle coperture prescritte.-

Nell'area oggetto del presente Piano Attuativo, gli edifici esistenti, facenti parte del complesso patrimonio edilizio tipico delle campagne toscane, si dovranno mantenere le coperture del tipo a capanna o del tipo a padiglione, con carattere di semplicità e di tipo uniforme, senza bucaure, tagli od elementi aggettanti estranei al paesaggio agricolo circostante.- In particolare non sono consentite terrazze o lastrici solai di tipo a tasca nelle coperture stesse.-

Per i nuovi manufatti, di cui l'azienda potrà necessitare a seguito di presentazione di opportuno PAPMAA, sarà possibile realizzare anche architetture contemporanee, con coperture di tipo non tradizionale, ma che si armonizzino con il contesto.-

Articolo 6 – Materiali e finiture esterne dei nuovi manufatti.-

La nuova cantina di Poggio Golo, attraverso una particolare attenzione alla materialità, alla forma e al paesaggio, si dovrà configurare come un intervento qualificante, inserito in maniera tale da recare il minimo disturbo al contesto.-

L'aspetto esterno della nuova cantina, dovrà essere impiantato alla massima semplicità, con corpi lineari ed altezze contenute, pur compatibilmente con le funzioni da assolvere.-

L'aspetto esterno di ogni edificio esistente, è caratterizzato da muri in laterizio, tetti in coppi e muri di cemento pitturati per le dependances e la struttura temporanea esistente per la produzione del vino, cioè da tutti quegli elementi caratteristici del contesto in cui ci troviamo.-

La selezione di tutti i materiali dei nuovi corpi di fabbrica, nell'adempire ai requisiti formali e funzionali voluti, è strettamente legata alla palette cromatica del paesaggio e della tradizione architettonica locale; proponendosi da ponte tra le consuetudini locali e un approccio architettonico all'avanguardia, la nuova cantina si potrà delineare come un vero e proprio statement architettonico, un'espressione di architettura innovativa che incrementa ulteriormente il patrimonio culturale di Montepulciano.-

Per tutto ciò, la nuova cantina sarà costruita con una struttura e muri di contenimento in cemento armato; i muri di cemento esterni e le coperture saranno rivestiti con mattoni grezzi rustici riciclati in modo da integrarli con le sfumature del paesaggio locale e degli edifici adiacenti, per rifarsi alla tradizione artigianale e ai metodi di costruzione locali e allinearsi a consuetudini costruttive sostenibili.-

La scelta formale sarà pertanto quella della ricerca assoluta delle tecniche e delle forme dei materiali locali, in modo particolare per quanto riguarda il mattone e le pietre naturali.-

Per le aree a parcheggio, si dovranno ricercare soluzioni di pavimentazione permeabile, al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque piovane da parte del suolo.-

Gli interventi di illuminazione esterna, dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.-

Articolo 7 – Sistemazioni esterne.-

Le sistemazioni esterne dovranno uniformarsi alle norme che seguono:
le pavimentazioni dei marciapiedi e dei percorsi pedonali dovranno essere realizzati o con pietra naturale ad opera incerta od in cotto antigelivo invecchiato;
le finiture dei piazzali di manovra, di parcheggio e dei percorsi meccanizzati dovranno essere con breccia fine di cava o di fiume, con assoluta esclusione di superfici asfaltate e comunque impermeabili;
le restanti aree scoperte saranno finite con semina di prato da giardino;
le alberature esistenti (uliveto e frutteto) dovranno essere mantenute previa una corretta conduzioni agricola delle stesse;
l'ulteriore potenziamento delle alberature nella zona adiacente la nuova costruzione dovrà avvenire mediante messa a dimora di essenze arboree autoctone quali quercia, noce, olmo o olivo, mentre per le siepi e gli arbusti, si dovranno utilizzare essenze tipo il biancospino, la ginestra, la lavanda o simili.-

Articolo 8 –illuminazioni esterne.-

Le illuminazioni esterne dovranno essere integrate nell'ambiente e pertanto limitate a spot segna percorso o lampioncini di tipo nano da disporre lungo i vialetti di accesso e comunque con

divieto assoluto di rivolgere il fascio luce verso gli edifici.- Sono vietati fari od altri elementi estranei all'ambiente circostante.-

Articolo 9 – Opere di urbanizzazione

L'area oggetto del presente Piano di Recupero necessita di limitate opere di urbanizzazione riferite esclusivamente allo smaltimento dei liquami, alla dotazione di serbatoi di stoccaggio di acque meteoriche, alla realizzazione di correzioni all'impianto di smaltimento esistente per i fabbricati in essere.-

Tali servizi dovranno essere realizzati rispettando le seguenti norme generali:
tutte le fognature, tanto bianche quanto nere, unitamente agli apparecchi di smaltimento e/o depurazione, dovranno essere realizzate entro terra;

i serbatoi di stoccaggio dovranno essere interrati e le sovrastrutture prescritte dalle vigenti normative in materia (recinzioni, cartelli ecc.) dovranno essere opportunamente schermati da siepi naturali.-

Gli interventi complessivi del Piano Attuativo in oggetto dovranno essere comunque tesi al conseguimento di risultati che garantiscano la tutela dell'ambiente, senza incidere in maniera drastica sull'andamento naturale del terreno e con la riduzione al massimo dei movimenti di terra.-

IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Arch. Elisabetta Canapini)