NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI NELLA:

VARIANTE AL P.A.M.A.A IN LOCALITA' MONTEMASSO NEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE DI SAN POLO IN CHIAN TI. (Prot. N° 12834 del 09/06/2011; Rif. B. 11/440)

Per la realizzazione, di quanto approvato dalla Provincia di Firenze con comunicazione del 03/04/2013 protocollo n. 0134253/2013.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOSTITUTIVE REDATTE A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 28/09/2015 (AI SENSI DELL'ART. 23, COMMA 3 DEL P.I.T.) TRA SOPRINTENDENZA DELLE BELLE ARTI E DEL PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FIRENZE, PRATO E PISTOIA, CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE, COMUNE DI GREVE IN CHIANTI E REGIONE TOSCANA.

PREMESSA

Le presenti norme sono da considerarsi riferite al progetto della “Cantina di Montemasso” contenuto nelle Tav. 3, 4, 5 e 9 del Piano Aziendale avente valore di Piano Attuativo. Dette tavole, opportunamente ridotte, si trovano in allegato A al presente documento.

L'intervento progettato prevede la realizzazione di un annesso agricolo per 1.095,10 mq e 5.427,40 mc da adibire a cantina per la vinificazione, stoccaggio, invecchiamento, affinamento ed altri volumi accessori quali gallerie espositive e di collegamento all'esistente annesso agricolo interrato, rampe di accesso .

Più precisamente:

– il più ampio corpo di fabbrica, parzialmente interrato, avrà un volume totale di 3.997,35 mc ed una superficie lorda totale di mq 724,93 suddivisi tra una porzione di mc 2.755,90, avente superficie lorda di mq 550,08 ed altezza lorda pari a 5,01 ml (con destinazione cantina-tinaia, magazzini e servizi), ed una porzione di mc 1.241,45, con

superficie lorda di 174,85 ed altezza lorda di 7,10 ml, avente destinazione tinaia-cantina.

- galleria espositiva, completamente interrata, di mc 679,44 per il collegamento ai vani interrati esistenti ed avente una superficie lorda di mq 178,80 ed h. lorda pari a 3,80 ml;
- ulteriore galleria, completamente interrata, per il collegamento ai vani interrati esistenti, avente un volume di mc 415,64, una superficie lorda di mq 109,38 ed h. lorda pari a 3,80 ml;
- rampa di accesso di mc 335,05, superficie lorda di mq 82,00 ed h. lorda pari a 4,33 ml.

Costituiranno variante al P.M.A.A. solo le varianti sostanziali al progetto in allegato e da classificarsi come segue:

- Modifiche plani-volumetriche eccedenti le quantità approvate dalla Provincia di Firenze con comunicazione del 03/04/2013 prot.llo N° 0134253/2013 *(... "parere favorevole, condizionato alla indivisibilità perenne (fatte salve modifiche con un nuovo P.di M.A.A.) delle superfici fondiarie, alla cui capacità produttiva sono dimensionati i manufatti oggetto di intervento, pena l'applicazione agli stessi dell'art.132 della L.R. 1/2005; al seguente intervento: 1) Realizzazione di nuovo annesso agricolo come da tavole grafiche allegate per mq. 1.095,10 e mc.*

5.427,40 da adibire a cantina per la vinificazione, stoccaggio, invecchiamento, affinamento e altri volumi accessori quali gallerie espositive e di collegamento all'esistente annesso agricolo interrato, rampe accesso etc. come da tavole grafiche in allegato Tav.le 3 - 4 - 5. (Volumi per tinaia - cantina mc. 3.997,35. Volume per galleria mc. 1.095,08. Volume per rampa di accesso mc. 335,06. Si demanda agli strumenti urbanistici comunali la realizzazione delle strutture di supporto all'attività agrituristica (realizzazione di piscina); della struttura prevalentemente lignea funzionale all'utilizzazione a al mantenimento delle risorse del territorio (attività di prevenzione incendi e controllo del territorio boschivo, presidio ambientale) e della relizzazione di variante del tracciato della strada vicinale privata, gravata da uso pubblico di Mezzalle in prossimità de "I Tilli" Loc. Vigliano; Si vincola il parere oggetto di richiesta come suddetto: - al mantenimento di tutte le attività agricole, come programmato dalla ditta richiedente. - i manufatti oggetto di intervento non dovranno costituire volumetria utile per poter essere destinati a qualsiasi altro scopo e non dovranno essere separati dalle superfici fondiarie la cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, pena l'applicazione agli stessi delle disposizioni di cui all'art.132 della L.R.1/2005 e s.m.i").

- Non sono da considerarsi varianti al P.M.A.A. quelle opere riguardanti aspetti compositivi e le variazioni dei materiali di finitura riguardanti il progetto in allegato sotto la lettera A, in estratto dalle tav. 3, 4 e 9. Oltre a quanto deriverà dai progetti esecutivi degli impianti in genere.

In tal senso le presenti norme disciplineranno anche eventuali e possibili alternative in fase di redazione del progetto esecutivo dell'opera.

1. SISTEMAZIONI ESTERNE E VIABILITA’

Gli interventi sulla viabilità e sui muri a secco esistenti in azienda sono disciplinati dal capitolato dei lavori allegato alle presenti norme sotto lettera B.

Eventuali essenze di nuova piantumazione e/o di sostituzione di quelle esistenti dovranno essere di tipo locale.

2. STRUTTURE E MURATURE INTERNE

Le strutture portanti, verticali e orizzontali, saranno eseguite in cemento armato. Il rivestimento potrà essere sia con pietrame a vista che con intonaco.

Le murature interne saranno di vari spessori in relazione al luogo ove le stesse dovranno essere collocate, anche in relazione alle necessarie caratteristiche richieste per una maggior insonorizzazione dei locali e per le tecnologie ed impianti da distribuire sulle stesse e in loro prossimità.

Gli intonaci dovranno essere realizzati senza l'uso delle guide e per la finitura si potranno utilizzare sia il velo che il grassello. Il trattamento delle superfici interne dei vari locali dovrà essere lavabile per un'altezza minima di ml. 2,50, il tutto al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari attinenti le attività lavorative da svolgere nella cantina.

3. PAVIMENTI INTERNI E IMPIANTI A TERRA PER ALLONTANAMENTO ACQUE DI LAVAGGIO E SMALTIMENTI

I pavimenti interni devono avere le seguenti caratteristiche:

- devono essere facilmente lavabili
- devono essere antisdrucciolo
- devono essere dotati di attacco stondato con le pareti per facilitare la pulizia

Le canalette per lo scolo delle acque e di vari pozzetti ad esse collegati devono essere in acciaio inox.

La rete di scarico delle acque dovrà essere in polipropilene o polietilene ad alta densità o p.v.c. di vari diametri il tutto secondo il progetto esecutivo che verrà redatto prima dell'inizio lavori.

Le acque di lavaggio della cantina (lavaggio pavimenti, lavaggio tini, botti, contenitori in acciaio inox e varie) dovranno essere condotte all'esterno dell'edificio denominato "cantina" in direzione di un adeguato, sotto il profilo dimensionale, impianto di fitodepurazione.

Le acque reflue derivanti dai servizi igienici verranno addotte agli impianti esistenti già in dotazione del "Castello di Montemasso" già provvisti di autorizzazione allo scarico (Aurorizzazione allo scarico N. 2011/023 del 05/08/2011 e N. 2011/024 del 05/08/2011).

4. FINITURA PARETI INTERNE

Come già specificato al precedente punto “2” le pareti interne dovranno essere lavabili, almeno fino ad una altezza di ml. 2,50.

I prodotti da usare per la verniciatura dovranno essere certificati per uso in luoghi ove si trattano generi alimentari.

In alternativa si possono anche usare soluzioni di rivestimento con materiali vari ma aventi le caratteristiche di lavabilità ed igienicità come sopra specificato.

5. SERVIZI IGIENICI

Il progetto esecutivo dovrà prevedere un doppio servizio igienico (per uomo e donna, separati) dotati di doccia e spogliatoio con armadietti. Pareti e pavimenti devono essere lavabili con le stesse caratteristiche specificate nei precedenti punti 3 e 4. Detti servizi igienici devono essere accessibili a persone con limitate capacità motorie.

Per gli scarichi si vedano le disposizioni descritte nel precedente punto 4.

6. INFISSI ESTERNI

Particolare attenzione dovrà essere usata nella scelta dei materiali e dei colori.

Per gli infissi esterni varranno le seguenti alternative:

SOLUZIONE 1 infissi in metallo (ferro) con spessori ridotti al minimo in relazione ai profilati in commercio dotati di meccanismi di apertura e chiusura (per esempio: cremonesi per le finestre a rotazione verticale con asta scorrevole in vista e maniglia a forma ovoidale).

Gli infissi in metallo potranno essere dotati di vetri antisfondamento e/o vetro-camera a secondo della richiesta sicurezza per lo stesso infisso.

La verniciatura dovrà essere a corpo di colore marrone utilizzando vernice detta “piombaggine” o “grafite”.

SOLUZIONE 2 infissi in legno, le essenze dovranno essere preferibilmente il cipresso o il castagno. La verniciatura potrà essere trasparente oppure a corpo di colore marrone.

7. INFISSI INTERNI

Gli infissi interni potranno essere realizzati con materiali di vario tipo.

La condizione è che detti infissi abbiano caratteristiche di facile lavabilità e che le vernici usate abbiano caratteristiche di igienicità compatibili con luoghi di lavoro ove si trattano generi alimentari.

8. FORNITURE DA RETE, ENERGIA ELETTRICA E ACQUA.

ENERGIA ELETTRICA

Consumi previsti:

– frigoriferi	15 Kw
– pompe di rimontaggio (n. 2)	6 Kw
– illuminazione	4 Kw
– accessori vari (per es. pressa)	5 Kw
Totale consumi previsti	30 Kw

Sul contratto attualmente in essere con Enel è previsto un possibile aumento di potenza di 30 Kw quindi le previsioni sono soddisfatte dall'attuale contratto di fornitura di energia.

ACQUA

Il prelievo di acqua, necessario alla gestione della cantina, è previsto da pozzo privato esistente capace di soddisfare questi consumi:

E' previsto un consumo giornaliero medio, per 3 mesi di utenza della cantina, pari a totali 30 Mc. di acqua.

9. TECNOLOGIE IDRO-TERMICO-SANITARIE E IMPIANTI ELETTRICI

Prima della loro esecuzione dovrà essere depositato c/o i competenti uffici comunali opportuno progetto, sia per la verifica del contenimento energetico sia per la realizzazione degli specifici impianti, redatto secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

Per il riscaldamento e la refrigerazione delle camice dei tini oltre che per la produzione dell'acqua calda sanitaria oltre che per le lavorazioni varie, inclusi i lavaggi di vario tipo, è previsto l'utilizzo di pompe di calore che di norma sono parificate a forme energetiche alternative tipo i pannelli solari termici che avrebbero una resa molto minore e sarebbero invasivi sotto il profilo dell'impatto ambientale; essi potranno essere usati solo se la progettazione esecutiva ne richiedesse l'indispensabile necessità.

In fase di progetto esecutivo dell'impianto sarà verificata e attuata, se possibile, la tipologia di pompe di calore geotermiche.

Sarà previsto un impianto di aria forzato assistito da impianto di rilevazione di anidride carbonica (CO_2).

10. COPERTURA DELLA CANTINA

La copertura della cantina, costituita da una struttura orizzontale in c.a., sarà carrabile.

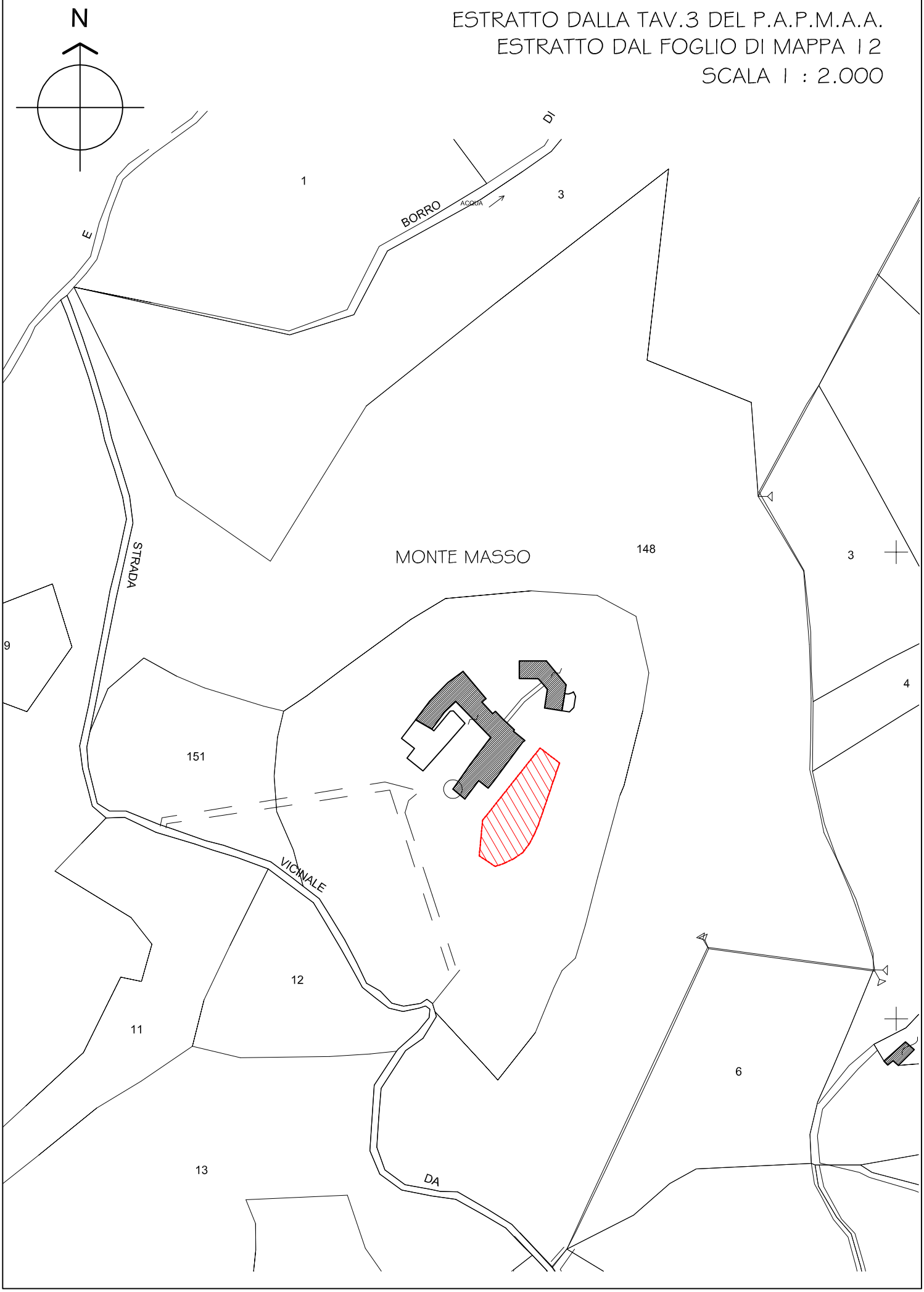
Al di sopra dell'estradosso di detto solaio verranno posizionati opportuni strati di materiale coibente e impermeabilizzante con successivo e definitivo posizionamento di materiale inerte di cava di pezzatura varia.

Detto materiale di cava di diverse pezzature permetterà un immediato assorbimento delle acque piovane.

In fase di progettazione esecutiva potrà essere variato il tipo di pavimentazione della copertura della cantina a condizione che i materiali siano coerenti con le circostanze ambientali e architettoniche del luogo.

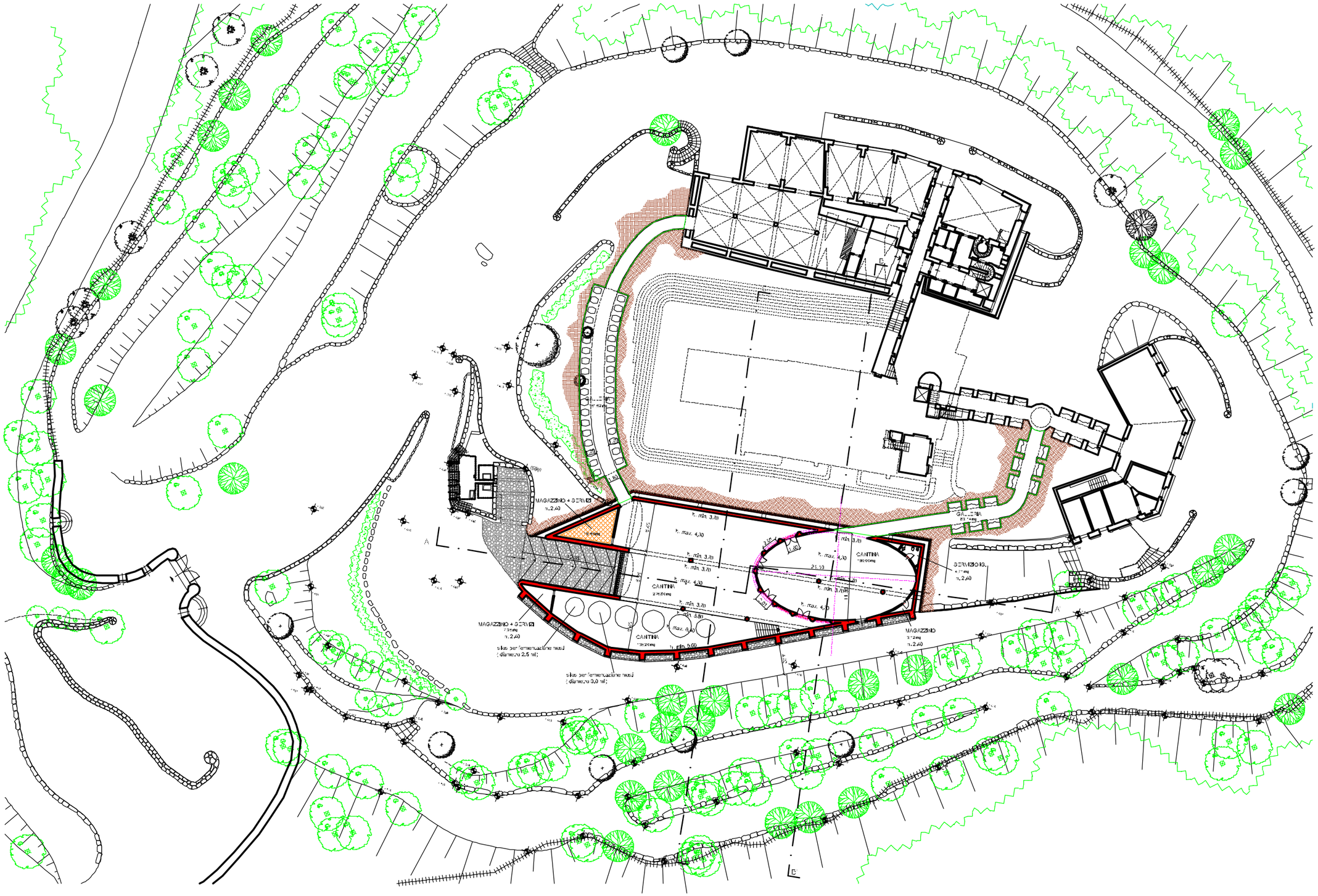
ALLEGATO A

ESTRATTO DALLA TAV.3 DEL P.A.P.M.A.A.
ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA 12
SCALA 1 : 2.000



ALLEGATO A

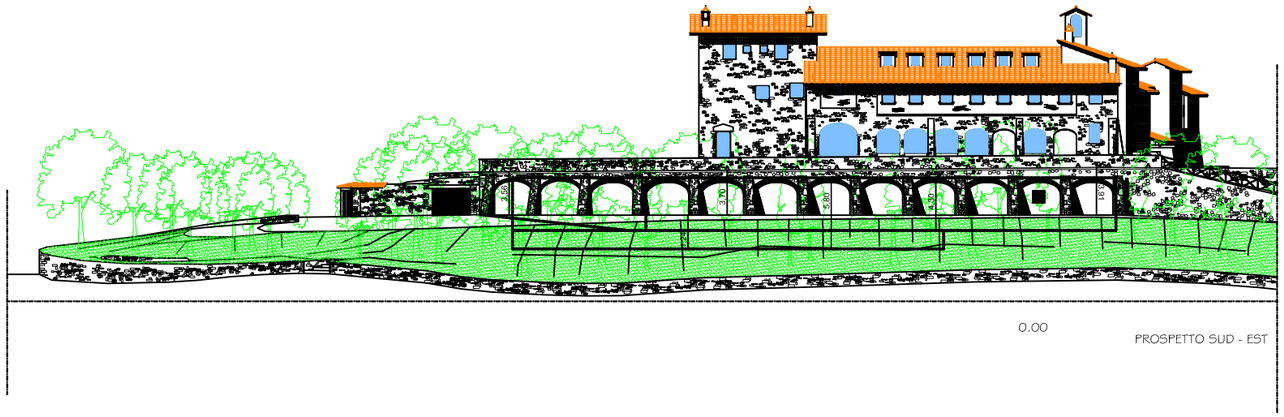
ESTRATTO DALLA TAV.3 DEL P.A.P.M.A.A.
PLANIMETRIA GENERALE - STATO DI PROGETTO
SCALA 1 : 500



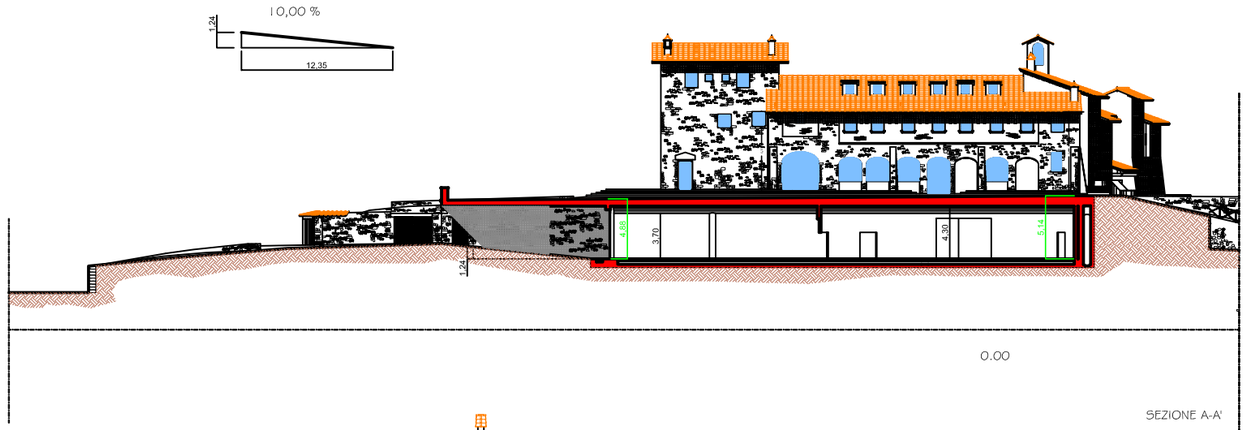
ALLEGATO A

ESTRATTO DALLA TAV.4 DEL P.A.P.M.A.A.
PROSPETTI E SEZIONI - STATO DI PROGETTO

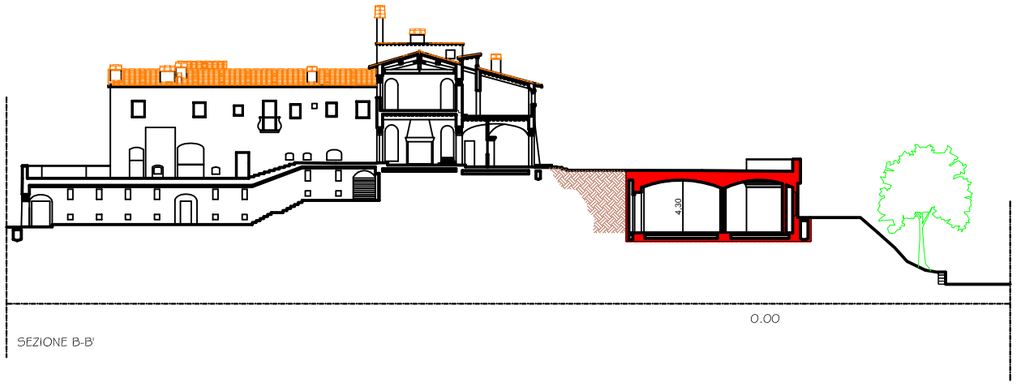
SCALA 1 : 500



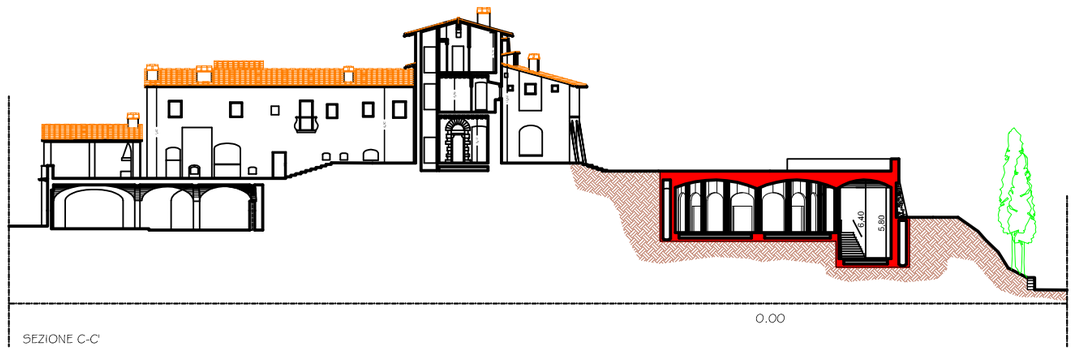
PROSPETTO SUD - EST



SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'

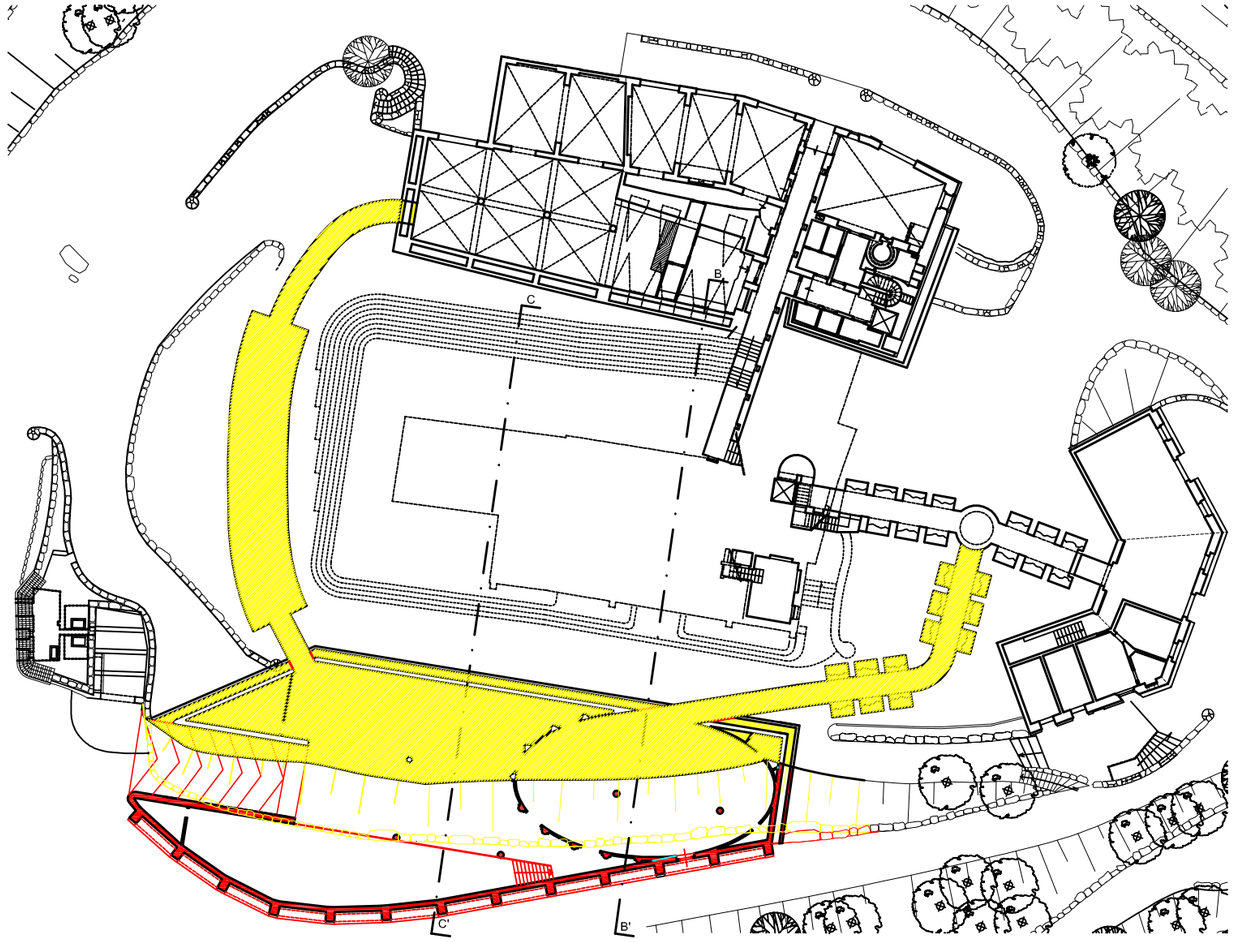


SEZIONE C-C'

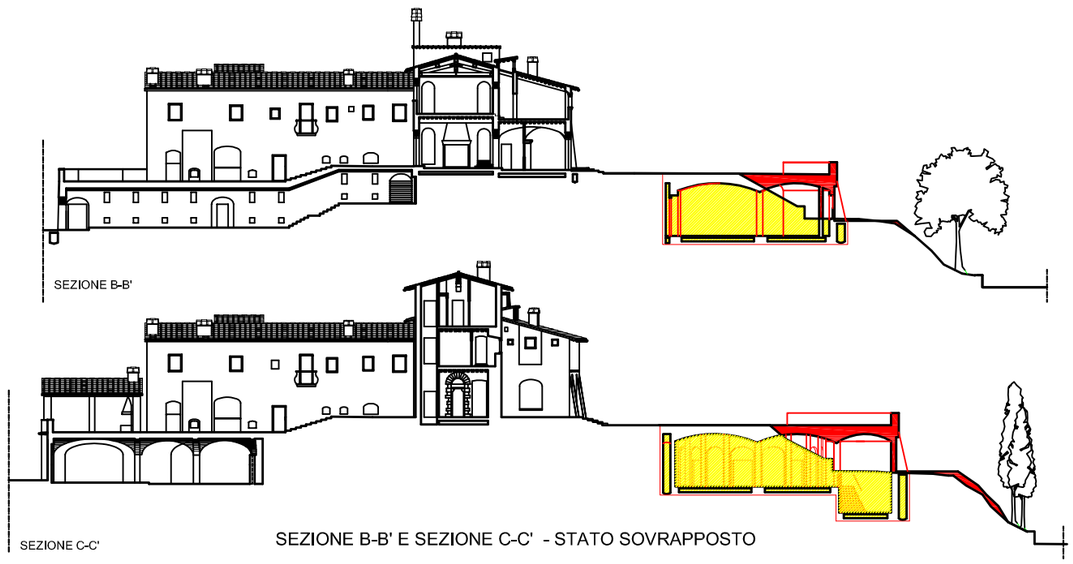
ALLEGATO A

ESTRATTO DALLA TAV.9 DEL P.A.P.M.A.A.
PROSPETTI E SEZIONI - STATO DI PROGETTO

SCALA 1 : 500



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - STATO SOVRAPPOSTO



SEZIONE B-B' E SEZIONE C-C' - STATO SOVRAPPOSTO

ALLEGATO B

CAPITOLATO DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE PREVISTE DALLA VARIANTE AL P.A.M.A.A. IN LOCALITA' MONTEMASSO:

1. MANUTENZIONE ,RESTAURO e RITESSITURA MURI A SECCO (foto 2-3-4):

Restauro di tratto di muro a secco su STRADA DA COLLINA A RUBBIANA - Le opere comprendono: demolizione delle porzioni pericolanti con accatastamento del materiale riutilizzabile e smaltimento in pubblica discarica per il materiale di risulta; diserbamento e sradicamento dei rampicanti e di altre erbe infestanti a mano con raschietti; ripresa e integrazione di piccole brecce o lesioni a scuci e cuci di piccoli tratti successivi.
L'opera comprende anche la pulitura dello stato dei luoghi, e eventuale trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant'altro occorra sia di manodopera che di materiale per rendere il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

2. MANUTENZIONE BARRIERA DI SOSTEGNO TERRE ARMATE (foto 5):

Pulizia e controllo della sistemazione idraulico-agraria presente indicata nella foto 5) relativa alle Barriere di sostegno di terre armate. L'opera comprende la pulizia dalle piante infestanti e controllo della vegetazione con sfalcio e taglio periodico delle erbe di superficie sui ciglionamenti.
L'opera comprende anche la pulitura dello stato dei luoghi e quant'altro occorra sia di manodopera che di materiale per rendere il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

3. MANUTENZIONE ORDINARIA DI TRATTO DI STRADA VICINALE DEL MANDORLO (foto 6):

Manutenzione di tratto stradale di STRADA VICINALE DEL MANDORLO mediante:

- Scotico superficiale per il ritrovamento delle quote originarie del tracciato, effettuato con mezzi meccanici;
- Ripristino delle livellette;
- Fornitura, trasporto e spargimento di "Stabilizzato" incluso l'onere della battitura e costipamento;
- Ripulitura di canalette di scolo.

4. MANUTENZIONE ORDINARIA DI TRATTO DI STRADA VICINALE DELLA COLLINA A RUBBIANA (foto 7-8-9-10-11-12-13-14):

Manutenzione di tratto stradale di STRADA DA COLLINA A RUBBIANA mediante:

- Scotico superficiale per il ritrovamento delle quote originarie del tracciato, effettuato con mezzi meccanici;
- Ripristino delle livellette;
- Fornitura, trasporto e spargimento di “Stabilizzato” incluso l’onere della battitura e costipamento;
- Ripulitura di canalette di scolo.

5. **MANUTENZIONE ,RESTAURO e RITESSITURA MURI A SECCO (foto 15-16-17-18-19):**

Restauro di tratto di muro a secco su STRADA VICINALE DI LOGGIA AL PORTICO - Le opere comprendono: demolizione delle porzioni pericolanti con accatastamento del materiale riutilizzabile e smaltimento in pubblica discarica per il materiale di risulta; diserbamento e sradicamento dei rampicanti e di altre erbe infestanti a mano con raschietti; ripresa e integrazione di piccole brecce o lesioni a scuci e cuci di piccoli tratti successivi. L'opera comprende anche la pulitura dello stato dei luoghi, e eventuale trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant’altro occorra sia di manodopera che di materiale per rendere il lavoro finito a perfetta regola d’arte.

6. **MANUTENZIONE ORDINARIA DI TRATTO DI STRADA VICINALE LOGGIA AL PORTICO (foto 20-21-22-23):**

Manutenzione di tratto stradale di STRADA VICINALE DI LOGGIA AL PORTICO mediante:

- Scotico superficiale per il ritrovamento delle quote originarie del tracciato, effettuato con mezzi meccanici;
- Ripristino delle livellette;
- Fornitura, trasporto e spargimento di “Stabilizzato” incluso l’onere della battitura e costipamento;
- Ripulitura di canalette di scolo.

7. **MANUTENZIONE ,RESTAURO e RITESSITURA MURI A SECCO (foto 24-25-26-27-28):**

Restauro di tratto di muro a secco su STRADA PROVINCIALE DELLA PANCA - Le opere comprendono: demolizione delle porzioni pericolanti con accatastamento del materiale riutilizzabile e smaltimento in pubblica discarica per il materiale di risulta; diserbamento e sradicamento dei rampicanti e di altre erbe infestanti a mano con raschietti; Ripresa e integrazione di piccole brecce o lesioni a scuci e cuci di piccoli tratti successivi. L'opera comprende anche la pulitura dello stato dei luoghi, e eventuale trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant’altro occorra sia di manodopera che di materiale per rendere il lavoro finito a perfetta regola d’arte.

8. **MANUTENZIONE ORDINARIA DI TRATTO DI STRADA VICINALE DELLE LAME (foto 29-30-31-32-33-39-40):**

Manutenzione di tratto stradale di tratto di strada vicinale della STRADA VICINALE DELLE LAME mediante:

- Scotico superficiale per il ritrovamento delle quote originarie del tracciato, effettuato con mezzi meccanici;
- Ripristino delle livellette;
- Fornitura, trasporto e spargimento di "Stabilizzato" incluso l'onere della battitura e costipamento;
- Ripulitura di canalette di scolo.

9. **MANUTENZIONE ORDINARIA DI CASSE DI ESPANSIONE E SISTEMA DI ADDUZIONE DELLE ACQUE (foto 34-35-36-37-38):**

Pulizia e manutenzione di sistemazioni idrauliche relative a casse di espansione e sistema di smaltimento della acque superficiali lungo STRADA VICINALE DELLE LAME mediante:

- Pulizia degli invasi;
- Ripulitura di canalette di scolo;
- Diserbamento e sradicamento dei rampicanti e di altre erbe infestanti a mano con raschietti.

10. **MANUTENZIONE ORDINARIA DI TRATTO DI STRADA VICINALE di MONTEMASSO (foto 43-44-50-55-56-57-58):**

Manutenzione di tratto stradale di tratto di strada vicinale della STRADA VICINALE DI MONTEMASSO mediante:

- Scotico superficiale per il ritrovamento delle quote originarie del tracciato, effettuato con mezzi meccanici;
- Ripristino delle livellette;
- Fornitura, trasporto e spargimento di "Stabilizzato" incluso l'onere della battitura e costipamento;
- Ripulitura di canalette di scolo.

11. **MANUTENZIONE ,RESTAURO e RITESSITURA MURI A SECCO (foto 41-42-45-46-47-48-49-51-52-53-54):**

Restauro di tratto di muro a secco su STRADA VICINALE DI MONTEMASSO - Le opere comprendono: demolizione delle porzioni pericolanti con accatastamento del materiale riutilizzabile e smaltimento in pubblica discarica per il materiale di risulta; diserbamento e sradicamento dei rampicanti e di altre

erbe infestanti a mano con raschietti; ripresa e integrazione di piccole brecce o lesioni a scuci e cuci di piccoli tratti successivi.

L'opera comprende anche la pulitura dello stato dei luoghi, e eventuale trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant'altro occorra sia di manodopera che di materiale per rendere il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

12. OPERE DI MANTENIMENTO di MURI A SECCO di RECENTE REALIZZANTI (foto 59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78):

Piccole e modeste opere di mantenimento e/o manutenzione di muri a secco intorno al ROMITORIO DI MONTEMASSO che si trovano in ottime condizioni. - Le opere comprendono: eventuale ripulitura dalle erbe infestanti a mano con raschietti; ripresa e integrazione di eventuali piccole brecce o lesioni.

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

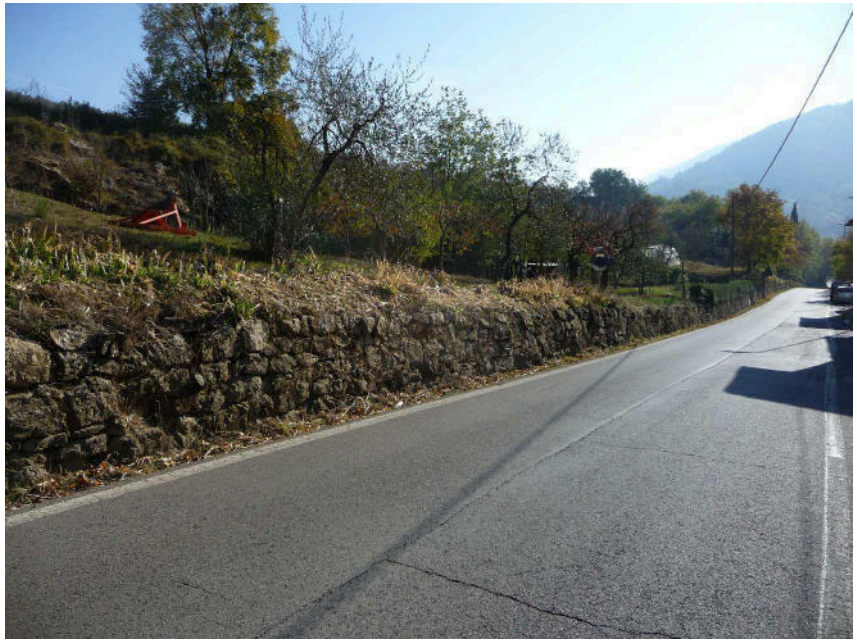
22

23

24

25

26



27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

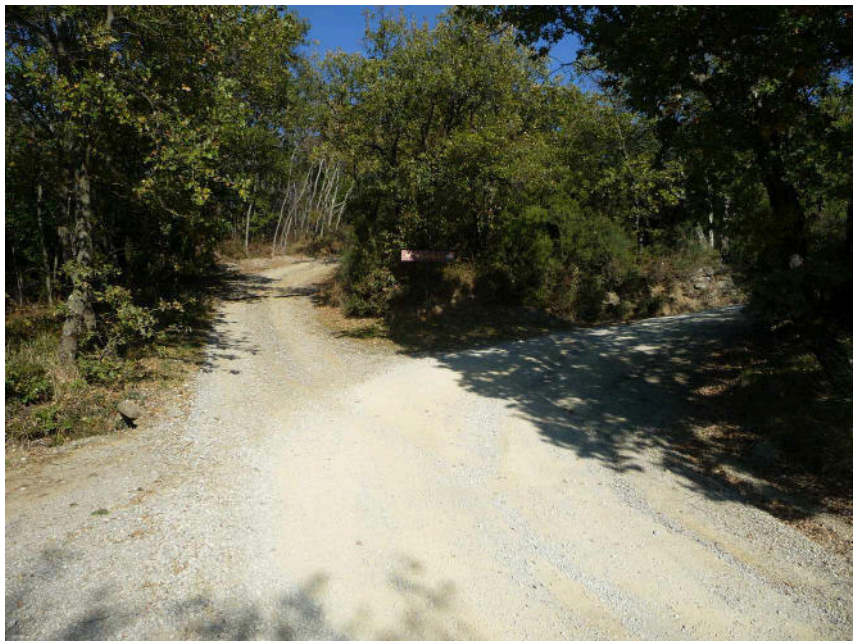
50

51

52

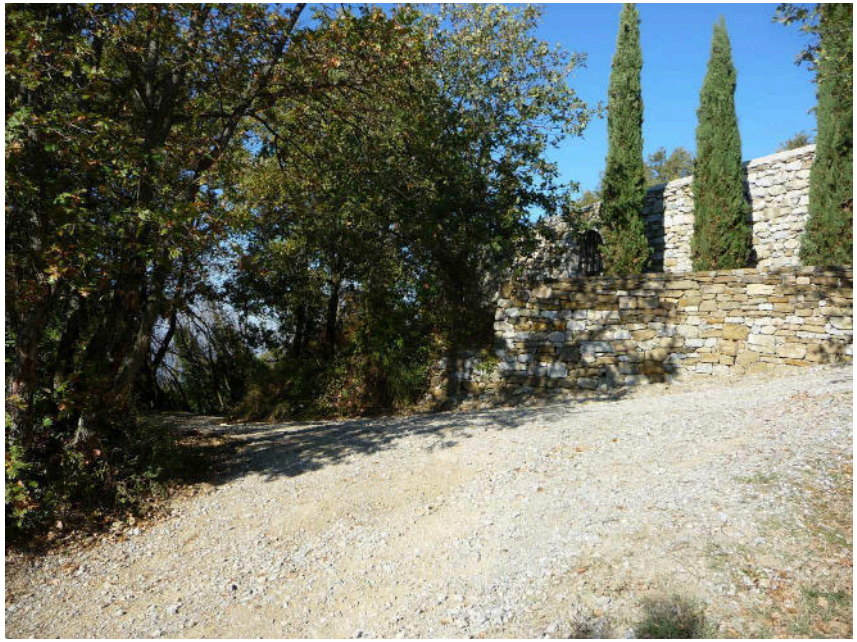
53

54



55

56



57

58

59

60

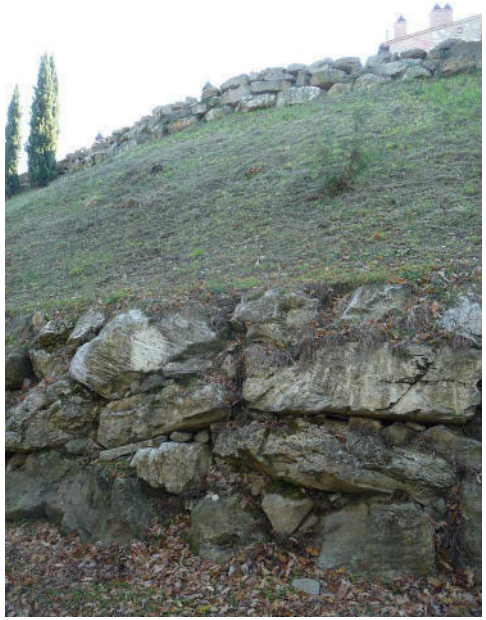
61

62

63

64

65



66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78