

**ARCH. ILARIA PHD BURZI**

Via Massetana Romana n. 52 - SIENA - [ilaria.burzi@archiworldpec.it](mailto:ilaria.burzi@archiworldpec.it)

**NTA  
approve**



**COMUNE DI RADDA IN CHIANTI - SI**

**LOC. BORGO CAPACCIA**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PAPMAA art. 112 LR 65/2014**

**PAPMAA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO  
COMUNALE N. 4 DEL 24/03/2014**



Proprietà : **PODERE CAPACCIA SOCIETÀ AGRICOLA s.r.l**

**Norme tecniche di attuazione NTA APPROVATE**

LUGLIO 2021

committenza

tecnico



**PARTE III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 - Elaborati di piano** - Il PAPMAA é costituito dai seguenti elaborati:

<b>R - RELAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Domanda PAPMAA. (VAR dicembre 2012)</b> Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo</li> <li>▪ <b>R. NTA. (VAR dicembre 2012)</b> Relazione Generale - Norme tecniche di attuazione</li> <li>▪ <b>RG. (VAR dicembre 2012)</b> Relazione Geologica</li> <li>▪ <b>R PTC.</b> Relazione sintetica sulla coerenza degli interventi previsti con gli obiettivi ed i principi di tutela, indirizzo e salvaguardia del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena</li> <li>▪ <b>R PAESAGGISTICA (VAR dicembre 2012)</b> Relazione Paesaggistica</li> <li>▪ <b>RTI VAR (marzo 2014) – Relazione tecnica integrativa – Rif. : VIA-VAS (35110 del 05/03/14)</b></li> <li>▪ <b>COMPUTO METRICO SISTEMAZIONI AMBIENTALI (marzo 2014)</b></li> <li>▪ <b>NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (marzo 2014)</b></li> </ul>
<b>A - ALLEGATI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fascicolo A - ALLEGATI</b></li> </ul>
<b>M - MAPPE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>M1.</b> Estratto di mappa Catasto Terreni con foto panoramiche dell'azienda, 1:4000</li> <li>• <b>M2.</b> Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'AZIENDA (LUGLIO 2011)</li> <li>• <b>M3.</b> Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - STATO ATTUALE DELL'AZIENDA (LUGLIO 2011)</li> <li>• <b>M4.</b> Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - STATO FUTURO/PROGRAMMATO DELL'AZIENDA</li> </ul>
<b>P - PLANIMETRIE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>P1.</b> Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale e documentazione fotografica, scala 1:1000</li> <li>▪ <b>P2.</b> GORAZZANO - Planimetria generale dello stato attuale e doc. fotografica, scala 1:1000</li> <li>▪ <b>P3.</b> Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale, scala 1:500</li> <li>▪ <b>P4.</b> Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale/piano quotato, scala 1:200</li> <li>▪ <b>P5 VAR. (dicembre 2012)</b> Capaccia - Pianta stato di progetto con le future utilizzazioni e computo sup. e volumi, 1:200</li> <li>▪ <b>P5 Art. 123 R.U. (settembre 2013)</b> Capaccia - Conformità all'Art. 123 del Regolamento Urbanistico - Computo volumi e verifica dei rapporti tra i volumi edilizi ad uso agricolo e le superfici fondiarie, 1:200</li> <li>▪ <b>P6 VAR. (dicembre 2012)</b> Capaccia - Planimetria generale stato di progetto scala 1:200, UMI (unità minime d'intervento), categorie d'intervento, destinazioni d'uso, Estratto P.T.C. scala 1:5000, Mappa fabbricati e pertinenze compresi nell'elenco dell'art.40 delle N.T.A. Variante delle Leghe.</li> <li>▪ <b>P7 VAR. (dicembre 2012)</b> Capaccia - Planimetria generale dello stato futuro, sistemazione esterna e urbanizzazioni, 1:200</li> <li>▪ <b>P8 VAR. (dicembre 2012)</b> Capaccia - Planimetria generale dello stato sovrapposto, scala 1:200</li> <li>▪ <b>P9 VAR. (dicembre 2012)</b> Capaccia - PHOTORENDERING CANTINA</li> </ul>
<b>S - SCHEDE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>S1.</b> La Colonica e Casa Torre - SCHEDE tecnica - tipologica - storica - strutturale</li> <li>▪ <b>S2.</b> Il Solatio - SCHEDE tecnica - tipologica - storica - strutturale</li> <li>▪ <b>S3.</b> La Torretta - SCHEDE tecnica - tipologica - storica - strutturale</li> <li>▪ <b>S4.</b> La Capanna di caccia - SCHEDE tecnica - tipologica - storica - strutturale</li> <li>▪ <b>S5.</b> La Cantina - SCHEDE tecnica - tipologica - storica - strutturale</li> </ul>
<b>T - TAVOLE</b>
<p><b>Fabbricato A-B - La Colonica e Casa Torre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>T1.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100</li> <li>• <b>T2.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100</li> <li>• <b>T3.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• <b>T4.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100</li> </ul>
<p><b>Fabbricato C - Il Solatio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>T5.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100</li> <li>• <b>T6.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100</li> <li>• <b>T7.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• <b>T8.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100</li> </ul>
<p><b>Fabbricato D - La Torretta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>T9.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100</li> <li>• <b>T10.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100</li> <li>• <b>T11.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• <b>T12.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100</li> </ul>
<p><b>Fabbricato E - La Capanna di Caccia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>T13.</b> Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale/di progetto/sovrapposto, scala 1:10</li> </ul>

<p><b>Fabbricato F – Ex Cantina</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T14. Piante, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100</li> <li>• T15. Piante, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• T16. Piante, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100</li> </ul>
<p><b>Fabbricato G – Podere Gorazzano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T17. Pianta, sezioni e prospetto dello stato attuale e di progetto scala 1:100</li> </ul>
<p><b>Fabbricato H – Nuova cantina</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T18 VAR. (dicembre 2012) Pianta della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• T19. Sezioni della nuova cantina - stato attuale, scala 1:100</li> <li>• T20A VAR. (dicembre 2012) Sezioni della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• T20B VAR. (dicembre 2012) Sezioni e prospetto della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100</li> <li>• T21A VAR. (dicembre 2012) Sezioni della nuova cantina - stato sovrapposto, scala 1:100</li> <li>• T21B VAR. (dicembre 2012) Sezioni e prospetto della nuova cantina - stato sovrapposto, scala 1:100</li> <li>•</li> </ul>

- I futuri progetti esecutivi della sistemazione del suolo potranno subire variazioni rispetto a quanto proposto; le modalità di trattamento degli spazi scoperti, delle alberature e dei percorsi; la sistemazione delle strade e dei parcheggi é indicativa.
- I tracciati degli impianti tecnologici configurati in planimetria sono indicativi.
- Le piante dello stato futuro dei vari edifici potranno subire variazioni.
- I prospetti e le sezioni dello stato futuro degli edifici potranno subire variazioni compatibili con la struttura esistente e con i suoi caratteri architettonici.
- Le superfici degli alloggi potranno subire variazioni nel rispetto comunque dei limiti minimi fissati dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **Art. 2 - Unità Minime di Intervento**

Il Piano Attuativo prevede le seguenti Unità Minime d'Intervento (U.M.I.):

- **A - B.** Capaccia - Fabbricato "La Colonica e Casa Torre"
- **C.** Capaccia - Fabbricato "Il Solatio"
- **D.** Capaccia - Fabbricato "La Torretta"
- **E.** Capaccia - Fabbricato "La Capanna di Caccia"
- **F.** Capaccia - Fabbricato "La Cantina" (EX CANTINA)
- **G.** Capaccia - Fabbricato "Nuova Cantina"
- **H.** Podere Gorazzano
- **I.** Capaccia - Sistemazione esterna e parcheggi
- **L.** Capaccia - Urbanizzazioni

### **Art. 3 - Tipi di intervento**

I tipi di intervento saranno diversi per le varie UMI, secondo lo schema allegato nella Planimetria P6.

Per il BORGIO CAPACCIA le categorie d'intervento ammesse sui fabbricati **A-B** La Colonica e Casa Torre, **C** Il Solatio, **D** La Torretta (ex p.lla 44) sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico- sanitario;
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso.

Le categorie d'intervento ammesse sui fabbricati **D La Torretta (ex p.lla 42)**, **E La Capanna di caccia** sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico- sanitario;
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia.

Le categorie d'intervento ammesse sulle aree sono invece le seguenti:

- restauro e risanamento ambientale mediante interventi coerenti per linguaggio architettonico e come "significanti" con il contesto paesaggistico, come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010;
- potenziamento della viabilità e dei parcheggi recuperando e valorizzando il sistema viario esistente come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010.

Per gli edifici, gli interventi si atterranno per quasi la totalità dei fabbricati esistenti ai criteri del restauro e risanamento conservativo, rivolto sostanzialmente alla conservazione dell'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, comprenderanno il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare si prevede la riorganizzazione interna delle varie parti dell'edificio, senza che ne sia alterata la volumetria esistente, con la possibilità di variare eventualmente le superfici utili nette destinate ad abitazione rispetto a quelle attuali, con destinazione residenziale di volumi destinati originariamente ad altri usi, con modifiche di elementi strutturali, fermi restando i caratteri peculiari dell'edificio.

Verrà consentita la riapertura delle finestre e/o porte originarie e la nuova apertura o spostamento di finestre e porte, allo scopo di ottenere i requisiti di abitabilità, e saranno anche consentiti piccoli spostamenti delle quote di impostazione dei solai intermedi, ferma restando la tutela ed il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per il **PODERE GORAZZANO** le categorie d'intervento ammesse sul fabbricato sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico- sanitario;
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione.

**Art. 4 - Note agli interventi di Restauro e Risanamento conservativo**

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare e ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.*

*Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ridotte modifiche ai prospetti esterni con esclusione di quelli prospicienti le strade, il restauro di disegni e ornamenti esterni, l'eliminazione di tamponature esterne, la sostituzione dei manti laterizi dei tetti.*

*Essi possono comportare il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto dei caratteri distributivi dell'edificio, della sagoma planivolumetrica e dell'organizzazione dei prospetti.*

*Gli interventi possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture.*

*Negli edifici sono altresì consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di 'consolidamento' o di 'ricostruzione'. Potranno essere eliminate parti aggiunte (superfettazioni) che alterano l'edificio, e che ne compromettono stabilità, fruibilità e riconoscibilità.*

*In particolare il restauro ed il risanamento conservativo possono comportare:*

- *modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario;*
- *installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;*
- *inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;*
- *inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati.*

*La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo è sempre subordinata alla demolizione delle eventuali superfettazioni afferenti l'edificio sul quale l'intervento deve essere realizzato.*

*La demolizione è finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali.*

In riferimento alle particolari condizioni statiche del intero Borgo Capaccia, vista la presenza, allo stato attuale, di una grande quantità di strutture franate (coperture, solai e murature verticali) ed alcune strutture rimaste, ma in precario stato di stabilità, oltre alla presenza, all'interno dei fabbricati, di vegetazione spontanea infestante (vedi documentazione fotografica) si prevede :

- che per motivi di sicurezza, in ottemperanza alle vigenti normative, dovranno essere demolite alcune porzioni di murature pericolanti, che saranno regolamentate da appositi piani di sicurezza per le demolizioni;
- questo particolare dovrà tassativamente garantire adeguate condizioni di sicurezza dei lavoratori impegnati nelle opere di restauro;
- conseguenza diretta della sopra descritta situazione statica dei fabbricati, sarà un lieve ampliamento del concetto e dei parametri del "restauro e risanamento conservativo" previsti, poiché è facile prevedere che le murature da demolire per questioni di sicurezza e quelle soggette a possibili frane in corso d'opera, dovranno essere ricostruite, per quanto possibile, con gli stessi materiali provenienti dalle murature stesse o comunque con materiali vecchi e di recupero.
- dovrà comunque essere evitata la demolizione totale dei singoli fabbricati, fermo restando la possibilità, dettata da chiare ed evidenti situazioni di pericolosità (crolli), di demolire porzioni di muratura lasciando inalterate porzioni di muratura per un'altezza da terra di circa ml. 2,00, in modo da lasciare comunque inalterata la configurazione planimetrica originaria dei fabbricati stessi.

Un altro particolare aspetto dei fabbricati che compongono il Borgo Capaccia (esteso a quasi la totalità dei Poderi, Borghi o fabbricati di remota costruzione presenti nel nostro territorio), riguarda la totale assenza di collegamento fra i piani terreno (che per tradizione storica erano adibiti a stalle o cantine) ed i piani superiori (adibiti ad abitazione contadina, nei quali soventemente si ritrova la cucina con un caminetto e le altre stanze per dormire).

Per la particolarità sopra descritta, e per le attuali esigenze funzionali, adeguate ai nostri giorni, si prevede anche in questo caso la possibilità di ampliare leggermente il concetto di restauro e risanamento conservativo, con l'inserimento di scale interne di collegamento fra i piani, che però, dovranno essere costruite con materiali consoni e tradizionali come il legno o muratura rivestita con mezzane o mattoni vecchi.

In questo modo saranno comunque rispettati gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio su cui si interviene.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, compatibile alle strutture edilizie e tipologiche dei manufatti che conservino i caratteri architettonici dei fabbricati valorizzandone uso e salvaguardia.

Il mutamento d'uso dei fabbricati è soggetto a Permesso di Costruire nel rispetto delle normative vigenti.

#### **Art. 6 - Strumenti di attuazione**

Il presente piano si attua attraverso intervento edilizio diretto; essendo queste aree di particolare pregio ambientale, tutti i progetti che comportano modifiche esterne dovranno essere sottoposti al giudizio della "Commissione Comunale del Paesaggio" e dagli Enti preposti, secondo le vigenti normative.

#### **Art. 7 - Elaborati richiesti per l'intervento**

Oltre agli elaborati richiesti dalle vigenti leggi, i progetti delle diverse Unità Minime di Intervento, firmati da tecnico abilitato, dovranno essere conformi alle norme tecniche di attuazione e corredati delle tavole di progetto del presente piano; i progetti, la cui estensione potrà comprendere una o più U.M.I., dovranno essere sufficientemente dettagliati per assicurare il controllo della qualità architettonica dei manufatti.

#### **Art. 8 - Opere di Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione (acqua, luce, gas, telefono, fognatura) necessarie per l'attuazione del piano dovranno essere realizzate a seguito di progetti approvati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 9 - Definizione tipologica degli alloggi**

E' consentito ai fini residenziali un numero massimo del seguente numero di alloggi:

- **A-B.** Fabbricato "La Colonica e Casa Torre" : 3 alloggi
- **C.** Fabbricato "Il Solatio" : 2 alloggi
- **D.** Fabbricato "La Torretta" : 1 alloggio

Gli appartamenti si potranno sviluppare su di un piano o su più piani; avranno accessi indipendenti e, nel caso di alloggi che si estendono su più piani, potranno disporre di scale di collegamento poste all'interno o all'esterno (se esistenti) degli alloggi stessi (vedi note art. 4).



**Art. 10 - Superfici degli alloggi**

Gli alloggi nei vari edifici dovranno avere una superficie utile lorda (SUL) minima non inferiore a mq. 60. (Art. 31 e 78 – NTA del Piano Strutturale)

**Art. 11 - Uso turistico-ricettivo**

Nel caso di utilizzazione degli alloggi ai fini turistico-ricettivo, il tipo di ricettività consentita é quella definita dalle apposite leggi regionali in materia, che regolano le norme relative a esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, agriturismo ecc...

**Art. 12 - Requisiti di impermeabilità e secchezza**

*(riferimento all'art. 34 del Regolamento Edilizio)*

**12.1** Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

**12.2** I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.

**12.3** Alle disposizioni possono fare eccezione le sistemazione di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

**Art. 13 - Requisiti termici (rif. all'art. 35 del R. Ed.)**

La realizzazione dei nuovi fabbricati e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono conformarsi alle vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici ed alle specifiche leggi relative ai diversi impianti tecnologici.

**Art. 14 – Requisiti acustici (rif. art. 36 R. Ed.)**

La realizzazione dei nuovi fabbricati e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono conformarsi alle vigenti normative ed alle specifiche leggi relative all'impatto acustico.

**Art. 15 – Areazione, illuminazione e deroghe alle dimensioni minime**

(rif. art. 37/39 R. Ed.)

Nel caso del recupero del patrimonio edilizio esistente del Borgo Capaccia, dato che il rispetto dei valori storici, architettonici e tipologici prevale su quello dei requisiti geometrici prescritti all'art. 39, si può derogare alle suddette norme a condizione che un progetto completo ed organico, firmato da un tecnico abilitato, offra soluzioni idonee all'uso proposto e non peggiorative della situazione originaria ed asseveri che è impossibile soddisfare i requisiti di cui all'art. 39 senza nuocere ai valori storici, tipologici e distributivi dell'edificio o di sue parti significative, ed in ogni caso, siano rispettati i seguenti limiti:

- altezza utile minima interna non inferiore a ml. 2,00;
- altezza utile media non inferiore a ml. 2,40;
- area pavimentata netta non inferiore a mq. 11,00 per le camere doppie e mq. 9,00 per le camere singole;
- la superficie finestrata apribile può essere inferiore a 1/8 ma non a 1/14 della superficie pavimentata e le finestre dovranno assicurare comunque una buona illuminazione ed aerazione dei locali.

Per i fabbricati esistenti (Capaccia e Podere Gorazzano), la superficie finestrata apribile può essere inferiore a 1/8 ma non a 1/14 della superficie pavimentata e le finestre dovranno assicurare comunque una buona illuminazione ed aerazione dei locali.

Per i nuovi fabbricati ad uso cantina ed accessori, dovrà essere rispettata la normativa vigente di cui agli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro".

(Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL, Dipartimenti di prevenzione, febbraio 2000)

**Art. 16 – Altezze minime e dimensioni minime (rif. art. 38 R. Ed.)**

**16.1** La misurazione delle altezze interne dei locali deve intendersi calcolata secondo la distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto nel punto più basso del locale. Per intradosso si intende l'intradosso dei travicelli (per i solai in legno) o l'intradosso della trave in ferro (per solai in ferro e laterizio o latero-cemento).

**16.2** L'altezza utile media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70.

**16.3** L'altezza utile minima non deve comunque essere inferiore a mt. 2,20.

**16.4** L'altezza utile media può essere di ml. 2,40 nei bagni, negli antibagni, negli spogliatoi, disimpegno ecc.

**16.5** I locali bagno degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati (tramite antibagno o disimpegno) dai singoli locali.

**16.6** Le altezze utili interne dei locali facenti parte dei fabbricati ad uso cantina può essere di ml. 5,00 oltre che nei locali vinificazione, anche negli altri locali, come magazzini, imbottigliamento, ricovero attrezzi, invecchiamento ecc., per consentire l'installazione di macchinari necessari alla produzione e trasformazione dei prodotti.

#### **Art. 17 - Solai**

Nei fabbricati esistenti dovranno essere mantenute le tipologie degli attuali orizzontamenti, anche nel caso di rifacimento integrale dei solai.

La loro posizione potrà essere lievemente modificata per il rispetto ai fini dell'abitabilità dei locali, di altezze interne superiori alle minime dettate dalle norme sanitarie vigenti, lasciando però inalterate le volumetrie degli edifici, ben identificabili sulla base delle murature esistenti.

#### **Art. 18 - Ricostruzione dei volumi parzialmente distrutti o franati**

Si consente il recupero e la ricostruzione dei volumi parzialmente distrutti o franati e la demolizione e ricostruzione di porzioni di muratura pericolanti che ai sensi del D.Lgs. n. 81 e succ. mod. (Testo unico della sicurezza) mettano a pregiudizio la sicurezza degli operatori (tecnici e lavoratori delle imprese ecc.) che saranno coinvolti nelle opere di restauro e risanamento conservativo del borgo.

I materiali in uso dovranno essere di recupero o con caratteristiche analoghe.

#### **Art. 19 - Realizzazione di nuove volumetrie**

E' ammessa la realizzazione di nuove volumetrie agricole secondo le vigenti normative.

Tali interventi non potranno pertanto comportare un aumento delle unità abitative.

I materiali da utilizzare dovranno essere di recupero o con caratteristiche analoghe a quelle degli edifici esistenti.

#### **Art. 20 - Realizzazione di volumetrie interrato**

E' ammessa la realizzazione di volumetrie interrato per la realizzazione di volumi tecnici, di locali di servizio, debitamente documentate.

Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale dei manufatti limitando allo stretto indispensabile la realizzazione di sbancamenti e movimenti terra come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010.

#### **Art. 21 - Le finiture esterne**

Nella realizzazione delle finiture esterne si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- o coperture: é prescritto l'uso di materiali di copertura in cotto vecchio di recupero, tipologia coppi ed embrici;
- o gronde : è prescritto il mantenimento della tipologia di tutte le gronde esistenti, comunque queste dovranno essere realizzate con l'uso di mezzane vecchie murate a scalare ("salto di gatto") oppure con travicelli in legno e mezzane vecchie;
- o grondaie: é prescritto l'uso di grondaie e canali di gronda in rame;
- o infissi: é prescritto l'uso di infissi in legno o in ferro;
- o muri in mattoni: dovranno essere realizzati con mattoni di recupero;
- o muri in pietrame: dovranno essere stuccati con calce simile a quella esistente, i giunti di malta sulla parte in vista, dovranno essere a gola incavata fra concio e concio;
- o pavimentazioni esterne: é prescritto l'uso di materiali di recupero o con caratteristiche analoghe, quali mattoni vecchi, mezzane vecchie o pietra naturale;
- o pozzetti : è prescritto, per quanto riguarda la posa in opera di pozzetti all'interno delle zone pavimentate, l'uso di coperchi in ghisa o telai in ferro con all'interno materiale uguale a quello delle pavimentazioni circostanti.

#### **Art. 22 - Sistemazione del suolo**

La sistemazione del suolo dovrà tener conto delle indicazioni progettuali esemplificate nella Planimetrie P.

Sono possibili variazioni che tuttavia rispettino le caratteristiche complessive della planimetria di progetto.

Tali sistemazioni dovranno comunque essere coerenti per linguaggio architettonico e come "significanti" con il contesto paesaggistico, come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010.

#### **Art. 23 – Nuove piantumazioni (rif. art. 77 e l'appendice 1 del R. Ed.)**

Coerentemente con i criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010, sono consentite nuove piantumazioni, le specie permesse sono quelle autoctone e coerenti all'ambito naturalistico di riferimento e alla tradizione culturale locale, che nel tempo non richiedano una grande quantità di acqua e che si inseriscano armoniosamente con il paesaggio circostante.

Sono esclusivamente ammesse le specie vegetali tipiche del Chianti riportate nell'allegato 1 del Regolamento Edilizio.

E' vietato l'impiego di *Cupressus arizonica* ed il rinnovo di elementi o filari di questa specie, limitando comunque l'eventuale introduzione di ulteriori filari di cipressi (*Cupressus sempervirens*).

**Art. 24 –Piscine (rif. art. 78 R. Ed.)**

**24.1** E' consentita la realizzazione di una vasca d'acqua interrata all'aperto ad uso di piscina privata pertinenziale a servizio delle residenze.

La realizzazione della piscina ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo.

**24.2** La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale o ricettiva e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza a ml. 5,00.

**24.3** La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.

La progettazione della piscina dovrà comunque essere coerente per linguaggio architettonico e come "significante" con il contesto paesaggistico, come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010.

**24.4** La piscina deve presentare queste caratteristiche:

- a) superficie dello specchio d'acqua non superiore a 75 mq.;
- b) forma regolare;
- c) colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre, ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese, l'acquamarina;
- d) pavimentazione del bordo e delle zone pavimentate circostanti in cotto vecchio e/o pietra locale;
- e) distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a ml. 5 e non superiore a ml. 50;

**24.5** Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale, lacuale e cimiteriale.

**24.6** Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina.

**24.7** I movimenti di terra necessari per la sistemazione esterna della piscina devono essere dell'ordine di 50 cm. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento.

**24.8** E' vietato usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca.

**24.9** La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento.

**Art. 25 – Pozzi (rif. art. 79 R. Ed.)**

Per mantenere le capacità di raccolta ed immagazzinamento dei corpi acquiferi sotterranei e per prevenire il rischio di inquinamento delle falde tutti i pozzi e le altre opere di captazione, devono rispettare le vigenti normative in materia.

**Art. 26 – Antenne satellitari (rif. art. 83 R. Ed.)**

Le modalità di installazione delle antenne devono essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, che vigilerà affinché l'impianto non nuoccia al decoro dei luoghi.

**Art. 27 - Recinzioni**

Previa autorizzazione comunale, è consentita la realizzazione di recinzioni a protezione della proprietà a condizione che siano realizzate con materiali idonei e la messa a dimora di essenze cespugliose che ne migliorino l'impatto visivo.

Coerentemente con i criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010, tali recinzioni dovranno essere limitate allo stretto indispensabile.

**Art. 28 - Elementi accessori di arredo**

Previa autorizzazione comunale è consentita la realizzazione di elementi accessori di arredo nei giardini che dovranno comunque essere sottoposti ad autorizzazione comunale.

Tali elementi accessori di arredo dovranno comunque essere coerenti per linguaggio architettonico e come "significanti" con il contesto paesaggistico, come previsto dai criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione relativi alla scheda dell'Unità di Paesaggio 3 "Chianti Senese" del PTCP2010.

**Art. 29 – Approvvigionamento idrico (rif. art. 43 R. Ed.)**

**29.1** Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili e agibili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità abitativa o produttiva.

**29.2** Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da

pozzi freatici o profondi, debitamente autorizzati dal dirigente o comunque dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale nel rispetto delle norme vigenti.

**29.3** Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte: gli edifici con piani abitabili a quota cui la pressione dell'acquedotto comunale non garantisce la regolare erogazione devono essere dotati di idonea apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

**29.4** Per fronteggiare situazioni di scarsità o di consumo eccessivo, il Sindaco può vietare l'uso di acqua potabile fornita dall'acquedotto per lavare veicoli, annaffiare giardini, rifornire piscine e per tutti gli usi diversi dall'alimentazione e dell'igiene personale.

**29.5** Se il ciclo dell'acqua è gestito da ente diverso dal Comune, valgono le regole stabilite per la gestione.

**Art. 30 – Smaltimento delle acque piovane (rif. art. 47 R. Ed.)**

**30.1** I canali di gronda, le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico.

**30.2** Le coperture devono essere munite di grondaie e di tubi discendenti di scarico delle acque pluviali saldamente fissati alle strutture.

**30.3** I tubi discendenti di scarico sono verticali e di preferenza esterni ai muri perimetrali.

**30.4** Idonei pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle tubature interrato in cui vi sia sicuro cambiamento di direzione o in confluenza con altre tubature.

**30.5** E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

**30.6** Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono esser convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare impaludamento o altri danni, anche alle proprietà circostanti.

**Art. 31 - Impianti igienici (rif. art. 48 R. Ed.)**

**31.1** Ogni nuovo alloggio deve essere fornito di servizi igienici in numero sufficiente, di cui almeno uno dotato di vaso, lavabo, vasca o doccia.

**31.2** Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

**31.3** E' vietato l'accesso diretto ai gabinetti dai locali adibiti a cucina, soggiorno, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di alimenti e/o bevande: in questi casi deve essere previsto un locale di disimpegno antibagno.

**31.4** I gabinetti devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero: per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di diametro minimo di cm. 10, con aspirazione attivata da elettroventola.

**31.5** Ogni accessorio igienico (vaso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

### **Art. 32 – Impianto di smaltimento dei liquami e delle acque**

E' prevista la raccolta separata delle acque piovane e dei liquami, così come stabilito dalla normativa vigente.

Le acque chiare e nere dovranno entrambe confluire in una fossa settica, del tipo Imhoff o impianto di depurazione, dopodichè nel caso di uso di fossa Imhoff, dovranno essere smaltite tramite sub-irrigazione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

### **Art. 33 - Impianti di smaltimento di acque nere (rif. art. 50 R. Ed.)**

**33.1** Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficienti a ricevere e convogliare le acque.

**33.2** Le calate che servono allo scarico dei vasi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

**33.3** Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti di cambiamento di direzione o di confluenza di più condutture.

### **Art. 34 – Fosse settiche e impianti di depurazione (rif. art. 51 R. Ed.)**

Le fosse settiche o gli impianti di depurazione delle acque nere devono avere dimensioni proporzionate agli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- o un abitante in civile abitazione o mc. 100 di volume residenziale;

### **Art. 35 – Centrali termiche a combustibile liquido (rif. art. 52 R. Ed.)**

Le centrali termiche dovranno essere eseguite in conformità alle disposizioni delle Leggi e Decreti attuativi vigenti e alle normative specifiche in materia.



**Art. 36 – Depositi GPL (rif. art. 54 R. Ed.)**

E' consentita l'installazione di bomboloni del gas completamente interrati a norma di legge.

Prima della messa in opera verrà presentato il progetto esecutivo dell'impianto ai VV.FF. ed al Comune.

**Art. 37 - Risparmio energetico**

Il progetti dovranno tener conto delle disposizioni di legge in materia di risparmio energetico.

Sarà possibile l'utilizzazione di fonti energetiche alternative quali pannelli solari o altro, che dovranno essere preventivamente concordate con gli Enti preposti.

