

ARCH. ILARIA PHD BURZI
Via Massetana Romana n. 52 - SIENA -ilaria.burzi@archiworldpec.it

**NTA
modificate**



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 - MODIFICATE

LUGLIO 2021

committenza

tecnico

PARTE III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

R - RELAZIONI

- **Domanda PAPMAA. (VAR dicembre 2012)** Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo
- **RICHIESTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA art 112 LR 65/2014 (VAR luglio 2021)**
- **RELAZIONE GENERALE IN VARIANTE (VAR luglio 2021)**
- **RG. (VAR dicembre 2012)** Relazione Geologica
- **R PTC.** 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
- **R PAESAGGISTICA (VAR dicembre 2012)** Relazione Paesaggistica
- **RTI VAR (marzo 2014) - Relazione tecnica integrativa - Rif. : VIA-VAS (35110 del 05/03/14)**
- **COMPUTO METRICO SISTEMAZIONI AMBIENTALI (marzo 2014)**
- **NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATE (marzo 2014)**
- **NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE (VAR luglio 2021)**
- **NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOVRAPPOSTO (VAR luglio 2021)**

A - ALLEGATI

- **Fascicolo A - ALLEGATI**

M - MAPPE

- **M1.** Estratto di mappa Catasto Terreni con foto panoramiche dell'azienda, 1:4000
- **M2.** Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'AZIENDA (LUGLIO 2011)
- **M3.** Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - STATO ATTUALE DELL'AZIENDA (LUGLIO 2011)
- **M4.** Estratto di mappa Catasto Terreni 1:2000 - STATO FUTURO/PROGRAMMATO DELL'AZIENDA

P - PLANIMETRIE

- **P1.** Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale e documentazione fotografica, scala 1:1000
- **P2.** GORAZZANO - Planimetria generale dello stato attuale e doc. fotografica, scala 1:1000
- **P3.** Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale, scala 1:500
- **P4.** Capaccia - Planimetria generale dello stato attuale/piano quotato, scala 1:200
- **P5 VAR. (dicembre 2012)** Capaccia - Pianta stato di progetto con le future utilizzazioni e computo sup. e volumi, 1:200
- **P5 Art. 123 R.U. (settembre 2013)** 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
- **P6A Capaccia - planimetria generale stato di progetto approvato e categorie di intervento (VAR luglio 2021)**
- **P6B Capaccia - planimetria generale stato di progetto variato e categorie di intervento (VAR luglio 2021)**
- **P7 VAR. (dicembre 2012)** Capaccia - Planimetria generale dello stato futuro, sistemazione esterna e urbanizzazioni, 1:200
- **P8 VAR. (dicembre 2012)** Capaccia - Planimetria generale dello stato sovrapposto, scala 1:200
- **P9 VAR. (dicembre 2012)** Capaccia - PHOTORENDERING CANTINA
- **P10 Capaccia - planimetria sagome fabbricati oggetto di variante (VAR luglio 2021)**

S - SCHEDE

- **S1.** La Colonica e Casa Torre - SCHEDA tecnica - tipologica - storica - strutturale
- **S2.** Il Solatio - SCHEDA tecnica - tipologica - storica - strutturale
- **S3.** La Torretta - SCHEDA tecnica - tipologica - storica - strutturale
- **S4.** La Capanna di caccia - SCHEDA tecnica - tipologica - storica - strutturale
- **S5.** La Cantina - SCHEDA tecnica - tipologica - storica - strutturale
- **S6 La Colonica - SCHEDA DI DETTAGLIO (VAR luglio 2021)**
- **S7 La Torretta - SCHEDA DI DETTAGLIO (VAR luglio 2021)**

T - TAVOLE

Fabbricato A-B - La Colonica e Casa Torre

- **T1.** Pianta, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100
- **T2.** Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100
- **T3.** Pianta, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100
- **T4.** Pianta, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100

Fabbricato C - Il Solatio

- **T5.** Pianta, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100
- **T6. VAR** Pianta, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100 (VAR luglio 2021)
- **T7. VAR** Pianta, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100 (VAR luglio 2021)
- **T8. VAR** Pianta, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100 (VAR luglio 2021)

<p>Fabbricato D – La Torretta</p> <ul style="list-style-type: none"> • T9. Piante, sezioni e prospetti dello stato originario, scala 1:100 • T10. Piante, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100 • T11. Piante, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100 • T12. Piante, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100
<p>Fabbricato E – La Capanna di Caccia</p> <ul style="list-style-type: none"> • T13. Piante, sezioni e prospetti dello stato attuale/di progetto/sovrapposto, scala 1:10
<p>Fabbricato F – Ex Cantina</p> <ul style="list-style-type: none"> • T14. Piante, sezioni e prospetti dello stato attuale, scala 1:100 • T15. Piante, sezioni e prospetti dello stato di progetto, scala 1:100 • T16. Piante, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto, scala 1:100
<p>Fabbricato G – Podere Gorazzano</p> <ul style="list-style-type: none"> • T17. Pianta, sezioni e prospetto dello stato attuale e di progetto scala 1:100
<p>Fabbricato H – Nuova cantina</p> <ul style="list-style-type: none"> • T18 VAR. (dicembre 2012) Pianta della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100 • T19. Sezioni della nuova cantina - stato attuale, scala 1:100 • T20A VAR. (dicembre 2012) Sezioni della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100 • T20B VAR. (dicembre 2012) Sezioni e prospetto della nuova cantina - stato di progetto, scala 1:100 • T21A VAR. (dicembre 2012) Sezioni della nuova cantina - stato sovrapposto, scala 1:100 • T21B VAR. (dicembre 2012) Sezioni e prospetto della nuova cantina - stato sovrapposto, scala 1:100 •

- 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. Capaccia - Fabbricato "La Colonica"**
- **B. Capaccia - Fabbricato "La Torre"**
- **C. Capaccia - Fabbricato "Il Solatio"**
- **D1. Capaccia - Fabbricato "La Torretta" blocco est**
- **D2. Capaccia - Fabbricato "La Torretta" blocco ovest**
- **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 **P6B**.

Per il *BORGO CAPACCIA* le categorie d'intervento ammesse sui fabbricati **B La Colonica** e *Casa Torre*, **C Il Solatio**, **D2 "La Torretta"** blocco ovest 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, **F "ex cantina"** **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 conservativa.

Le categorie d'intervento ammesse sui fabbricati **A La Colonica** e **D1 La Torretta blocco est** sono le seguenti:

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

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 e alla scheda d'ambito n. 10 "Chianti" del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica della Regione Toscana;
- 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 e alla scheda d'ambito n. 10 "Chianti" del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica della Regione Toscana.

Per gli edifici, gli interventi si atterranno per buona parte 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 (superfetazioni) 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 superfetazioni 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. 4 bis - Note agli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si riferiscono a quanto disciplinato dalla LR 65/2014 art. 134, lett. H:

"h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

- 1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;**
- 2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (Omissis)*

- 3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
- 4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).

Le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consentite all'interno delle presenti norme sono quelle di cui ai punti 3 e 4 di cui sopra. In particolare la demolizione totale del fabbricato esistente sarà possibile esclusivamente ove le attuali condizioni statiche delle murature rimaste non consentono lo svolgimento dei lavori in sicurezza né permettono un adeguato futuro sostegno degli orizzontamenti (solai e coperture) da ricostruire.

Laddove la demolizione totale del manufatto non consentirà la salvaguardata del perimetro esterno delle murature portanti, dovrà essere preventivamente:

- rilevata con precisione la sagoma dell'edificio e riportata su elaborato planimetrico di insieme per verificarne il suo inserimento rispetto al contesto complessivo
- segnato nell'ambito del cantiere il profilo esterno con l'uso di picchetti o altri strumenti adeguati.

I materiali in buono stato conservativo provenienti dalle demolizioni dovranno essere accantonati in un sito specifico e reimpiegati nella fase di ricostruzione.

Al fine di rispettare la fedele ricostruzione dei paramenti esterni delle aperture e degli altri elementi di dettaglio ancora esistenti, sarà presentata prima della demolizione una documentazione di dettaglio sui particolari architettonici che consenta la ricostituzione futura della medesima tipologia di definizione e stile. La tessitura muraria del profilo esterno dovrà essere realizzata con gli elementi provenienti dalle demolizioni, bozze di pietra, conci a spacco, e per le parti mancanti l'uso di materiali di recupero o comunque "invecchiati".

La nuova soluzione strutturale dovrà garantire lo stesso posizionamento, rispetto configurazione prospettica delle aperture, e rispetto alla visione planimetrica del rapporto con gli altri manufatti, nel rispetto della normativa antisismica.

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
- **D1 e D2** 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 è 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 sistemazioni 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'istallazione 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 volumi tecnici

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 e alla scheda d'ambito n. 10 "Chianti" del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica della Regione Toscana.

Alla luce di quanto sopra disciplinato i volumi tecnici potranno essere previsti anche fuori terra, limitandone le dimensioni allo stretto necessario, che dovrà essere documentato dalle schede tecniche degli impianti.

Art. 21 - Le finiture esterne

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

- o coperture: è 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,

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, dopodiché 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.)

È consentita l'istallazione 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

I 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.

Siena, 03/07/2021

Arch. Ilaria Burzi

*Dottore di ricerca in progettazione del
paesaggio*



