

Committente

FATTORIA DI SAN GIOVANNI A CASTIGLIONI

(timbro e firma)

Intervento

**PAPMAA CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO
FATTORIA DI SAN GIOVANNI A CASTIGLIONI, COMUNE DI RADDA IN CHIANTI**

Progettista

ARCH. CHRISTIAN MARK JAKUSCONEK
(n.524 Ordine Architetti di Siena)

(timbro e firma)

Competenza amministrativa

COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

Fase

Oggetto tavola

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola n°

NTA

Revisione

REV_01

Data

2016 12

Scala

-

NOTE:

PROPRIETA' DELLO STUDIO CJA Calabri JakusconeK Associati, NE E' VIETATA LA VENDITA E/O LA DIVULGAZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE

| | |
|---|----|
| INDICE | 2 |
| TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI | 3 |
| Art. 1 Oggetto e finalità..... | 3 |
| TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI..... | 4 |
| Capo I DESCRIZIONE..... | 4 |
| Art. 2 Descrizione e disciplina degli interventi..... | 4 |
| Capo II INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE..... | 4 |
| Art. 3 Sistemazione dei terreni e delle superfici, difesa del suolo..... | 4 |
| Art. 4 Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici | 4 |
| Art. 5 Viabilità | 5 |
| Art. 6 Parcheggi | 5 |
| Art. 7 Illuminazione esterna | 5 |
| Capo III INTERVENTI EDILIZI | 6 |
| Art. 8 Interventi edilizi | 6 |
| Art. 9 Nuova cantina | 6 |
| Art. 10 Piscine..... | 7 |
| Art. 11 Ricostruzione della torre diruta..... | 8 |
| Art. 12 Serra Solare..... | 9 |
| Art. 13 Impianti | 9 |
| Art. 14 Approvvigionamento idrico..... | 9 |
| Art. 15 Approvvigionamento energetico | 9 |
| Art. 16 Smaltimento reflui cantina..... | 10 |

TITOLO I

DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

Art. 1

Oggetto e finalità

1. Il presente P.A.P.M.A.A. redatto ai sensi della seguente normativa:

- a) LR 65/2014 Norme per il governo del Territorio Regione Toscana
- b) DPGR 63/R/2016 del 25.8.2016 (Norme per il governo del territorio rurale)
- c) Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT 2014) della Regione Toscana.
- d) Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Siena
- e) Regolamento Urbanistico (R.U) del Comune di Radda in Chianti,

2. Volge a realizzare interventi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ambientali dell'area in oggetto, per valorizzarne le potenzialità produttive e di presidio territoriale.

3. Gli interventi previsti dal presente P.A.P.M.A.A. consistono in interventi di sistemazione ambientale ed interventi edilizi.

4. Le presenti norme regolamentano l'attività edificatoria e le sistemazioni agro_ambientali all'interno dell'area oggetto del P.A.P.M.A.A. in sintonia con i patti convenzionali e con gli strumenti urbanistici, di cui sono integrazione, e dovranno essere osservate per l'esecuzione delle sistemazioni ambientali e delle opere urbanistiche ed edilizie relative alle aree e agli edifici oggetto del piano.

5. Le norme specificano le indicazioni di carattere prescrittivo vincolante e quelle di carattere propositivo.

6. Per quanto altro non specificato nelle presenti norme si rimanda alle norme generali vigenti.

7. Eventuali modifiche della disciplina nazionale regionale e comunale saranno recepite automaticamente senza necessità di apposita variante al presente piano.

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capo I DESCRIZIONE

Art. 2

Descrizione e disciplina degli interventi

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dal presente P.A.P.M.A.A. consistono in:
 - a) interventi di riorganizzazione e salvaguardia ambientale;
 - b) interventi edilizi.
2. Gli interventi di sistemazione agro-ambientale saranno finalizzati alla riduzione del rischi idrogeologico e al miglioramento fondiario.
3. L'attività edificatoria dovrà tutelare e valorizzare le qualità architettoniche, paesaggistiche e ambientali.

Capo II INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE

Art.3

Sistemazione dei terreni e delle superfici , difesa del suolo

1. Per quanto concerne la sistemazione del terreno dovranno essere mantenuti, possibilmente, gli andamenti, le quote, i dislivelli, salvaguardando e ripristinando le opere di sostegno esistenti, con particolare attenzione al reimpiego dei materiali originari;
2. eventuali movimenti terra sia in caso di sbancamento che di rinterro, dovranno essere funzionali a precise esigenze e dovranno essere previste tecniche idonee a limitare l'impatto visivo dei movimenti terra.
3. E' consentita la possibilità di realizzare opere di ingegneria naturalistica per le eventuali opere di sostegno del terreno.
4. Deve essere mantenuta efficiente la rete scolante e le opere di regimazione del terreno esistenti, provvedendo alla manutenzione dei fossi e dei muretti a secco ove se ne riscontri la necessità.

Art.4

Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.

1. Le superfici di pertinenza degli edifici possono essere pavimentate con materiali che si accordino con l'ambiente circostante e che si armonizzino con le architetture esistenti.

2. Devono assolutamente essere evitate impermeabilizzazioni del terreno non strettamente necessarie.
3. Nella sistemazione delle aree verdi devono essere privilegiate essenze autoctone quali l'olivo, il cipresso, il leccio, il cerro, l'acero campestre e simili e specie arbustive come rosmarino, ginestra, lavanda, corbezzolo, salvia e simili.
4. I prati dovranno essere i tipici polifiti, con sfalci di altezza indicativamente non inferiore ai 5 cm.

Art. 5

Viabilità

1. Sarà utilizzata la viabilità podereale esistente, ripristinandola ed adeguandola se necessario. Verranno mantenute le sistemazioni idraulico agrarie esistenti, riproponendole in caso di necessità.
2. Particolare attenzione deve essere posta alla regimazione delle acque, devono essere mantenute efficienti le cunette per l'allontanamento dell'acqua e gli altri elementi della sezione stradale.

Art. 6

Parcheggi

1. Per le dotazioni minime di parcheggio si farà riferimento a quelle prescritte dal regolamento urbanistico (art.27-28).
2. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
3. La realizzazione di aree a parcheggio sarà effettuata utilizzando superfici permeabili come brecciolino, evitando l'utilizzo di materiali non compatibili con il territorio aperto (come ad esempio autobloccanti), e piantumando alberature di alto fusto tipiche al fine di mitigarne l'impatto visivo.
4. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio.
5. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 7

Illuminazione esterna

6. All'interno di tutte le aree soggette al P.A.P.M.A.A. è esclusa ogni forma di illuminazione notturna realizzata con lampioni, lampioncini e lampade stradali di tipo urbano anche nelle forme tradizionali in ghisa;
7. Sarà consentita un'illuminazione ottenuta con fonti di luce integrate nelle architetture o dissimulate nella vegetazione; il tutto in conformità alla normativa regionale e nazionale che

disciplina l'inquinamento luminoso.

Capo III

INTERVENTI EDILIZI

Art. 8

Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi previsti dal presente PAPMAA sono in particolare :
 - a. La costruzione di una cantina vitivinicola;
 - b. La costruzione di una piscina presso l'agriturismo di Pianvecchio;
 - c. La ricostruzione di una torre diruta destinata a locali di rappresentanza aziendale;
 - d. La costruzione di una serra solare e di una piscina presso l'agriturismo di Castiglioni.
2. Gli interventi sui fabbricati ricadenti nelle zone agricole sono regolati dal DPGR 63/R/2016 del 25.8.2016 e dalle NTA del R.U.
3. Gli interventi edilizi consentiti dal presente PAPMAA sono quelli regolamentati dalla normativa nazionale, regionale e comunale vigente.
4. Eventuali modifiche della disciplina nazionale regionale e comunale saranno recepite automaticamente senza necessità di apposita variante al presente piano.

Art.9

Nuova cantina

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La cantina è dimensionata in base agli ettari produttivi ad uso viticolo e olivicolo.
3. La cantina è stata pensata per ridurre l'impronta sul territorio e ottimizzare risorse energetiche.
4. L'ingombro volumetrico verrà sviluppato sfruttando la differenza di quota che caratterizza il lotto, limitando gli sbancamenti e quindi la modifica altimetrica del territorio, perfettamente inserito nel crinale non sarà visibile dalla quota strada, ad eccezione del tetto giardino.
5. E' garantita la ventilazione e illuminazione naturale della fermentazione e degli ambienti di vendita e amministrazione del piano terra e nelle altre zone di lavoro.
6. Le aree di stoccaggio tini e barriques e stoccaggio gabbie sono dotati di ventilazione in parte naturale e in parte meccanica in modo da garantire il ricambio d'aria necessario.
7. Nell' area di imbottigliamento, di stoccaggio dei tini di acciaio e delle barriques e la zona gabbie è previsto un sistema di climatizzazione ad una temperatura di circa 16° C mantenuta

costante grazie alla presenza dello scannafosso che funge da intercapedine ventilata.

8. Al livello superiore tutto lo spazio sarà climatizzato alla temperatura necessaria a mantenere un ambiente confortevole per il lavoro e l'accoglienza della clientela.
9. Si prevede una scelta dei corpi illuminanti adeguati per le aree di lavorazione e per quelle di accesso al pubblico.
10. L'accesso veicolare dalla strada comunale di Selvole avverrà ripristinando ed adeguando le strade poderali esistenti.
11. Il linguaggio architettonico punta ad integrare al massimo la cantina con il contesto paesaggistico, creando al tempo stesso degli elementi di connotazione contemporanea e d'identità della cantina stessa.
12. La cantina sarà ubicata in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
13. Gli spazi pertinenziali organizzati saranno convenientemente sistemati ed erborati.
14. L'edificio sarà rivestito esternamente da materiale naturale.
15. E' prevista una copertura piana e leggera, con un tetto giardino, che consente un inserimento paesaggistico di ridotto impatto ambientale svolgendo funzioni di miglioramento del microclima grazie alla massa termica che permette un risparmio energetico nonché il potenziamento dell'isolamento acustico.
16. Inserito nella copertura piana è un pergolato tipico toscano che scherma la loggia di collegamento fra l'area esterna e l'area di vendita diretta.
17. Gli interni saranno progettati con un valore estetico, oltre che funzionale.
18. Le zone parcheggio verranno illuminate con elementi integrati nella vegetazione.
19. La sistemazione verde rimane prevalentemente invariata, integrando la vegetazione preesistente ad altri alberi di essenze tipiche della zona,
20. Sono inoltre previsti muretti di contenimento che saranno rivestiti con la stessa pietra dell'edificio.

Art.10

Piscine

1. Le piscine a servizio dei due agriturismi rispetteranno le caratteristiche estetiche, tecniche e dimensionali indicate nel Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale, si veda l' art.136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico "Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici": (...omissis) la superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
 - Ad uso privato, pari a mq 100;
 - A servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 150;

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (S.U.L.) massima di mq 6,00 con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,00. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

2. La piscina si adatterà il più possibile alla morfologia del terreno, allineandosi alle sistemazioni idraulico-agrarie presenti intorno, limitando al massimo opere di scavo e rinterro.

3. Il colore del rivestimento interno della vasca sarà di una tonalità di grigio, simile a quello della pietra locale.

4. Sui lati intorno alla piscina sarà presente una fascia di pavimentazione in pietra locale, o potranno avere dei lati con bordo a sfioro.

5. La pavimentazione sarà preferibilmente in continuità alla pavimentazione esterna degli edifici, utilizzerà gli stessi materiali o compatibili con il contesto paesaggistico.

6. Le aree dove saranno localizzate le piscine risultano invisibili dal torrente, dalla viabilità e dai punti panoramici, in quanto schermate da alte piante.

7. L'intervento verrà realizzato utilizzando materiali locali in modo da ridurre ulteriormente l'impatto ambientale e paesaggistico.

Art. 11

Ricostruzione della torre diruta

1. Nel borgo di Castiglioni è presente la parte basamentale (2 livelli) dell'antica torre medioevale. Si propone la ricostruzione del terzo livello della torre diruta.
2. L'intervento di ricostruzione è finalizzato alla localizzazione all'interno dell'edificio di locali di rappresentanza per l'azienda, in modo da legare i prodotti del territorio alla costruzione storica, da riconnere così le due identità e rafforzare l'immagine dell'azienda.
3. I locali comprendono al piano terra una zona degustazione-polifunzionale con servizi per il pubblico ed una piccola area di stoccaggio del vino storico. Al primo piano sarà presente un ufficio amministrativo, al piano secondo un ufficio-sala riunioni.
4. La ricostruzione avverrà riutilizzando i materiali provenienti dal crollo della vecchia torre ancora presenti in loco, integrandoli con materiali dello stesso tipo.
5. L'immagine della torre già in fase di avanzato degrado sul colle a sud del borgo di Castiglioni, è presente nel libro del prof. Italo Moretti "I castelli dell'antica Lega del Chianti" LEF 1972.
6. Le parti ricostruite della torre saranno dello stesso materiale di quelle esistenti in pietra locale. Una differenza nella lavorazione permetterà da vicino l'identificazione dei due interventi, mentre da lontano l'uniformità del materiale darà un'immagine unitaria dell'intervento.

7. Il manto di copertura sarà in tegole e coppi laterizi, come quello degli altri edifici del borgo, in modo da minimizzare l'impatto paesaggistico.

Art. 12

Serra Solare

1. A ridosso dell'edificio B2 di Castiglioni verrà costruita una serra solare così come definita dalla normativa regionale vigente e dal regolamento edilizio intercomunale.
2. La serra sarà costituita da telaio leggero in ferro e da superfici in vetro trasparente che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento della temperatura interna e ridurre i consumi energetici per il riscaldamento invernale.
3. Gli infissi saranno apribili, in modo da evitare il surriscaldamento nella stagione estiva.
4. La quantificazione degli apporti solari e del conseguente risparmio energetico sono certificati dalla specifica documentazione tecnica allegata.

Art.13

Impianti

1. Il presente piano attuativo rispetta le indicazioni disposte dalle NTA del RU in merito allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.
2. Qualsiasi intervento sul sistema impiantistico successivo dovrà mantenere o potenziare le stesse caratteristiche di rendimento, attraverso l'utilizzo di dispositivi, passivi o attivi, per il risparmio energetico.
3. I cavi elettrici e telefonici dovranno essere il più possibile occultati con esclusione di cavi volanti.
4. Le centrali termiche e gli impianti di accumulo e sollevamento idrico potranno essere localizzati all'interno degli edifici; in alternativa saranno alloggiati all'interno di locali tecnici interrati da realizzarsi appositamente per tale scopo.
5. All'interno della cantina vitivinicola è ammessa la realizzazione di impianti tecnici a vista.

Art.14

Approvvigionamento idrico.

1. L'approvvigionamento idrico della cantina avverrà tramite allacciamento all'acquedotto comunale.

Art. 15

Approvvigionamento energetico.

1. L'insediamento sarà dotato di energia elettrica fornita dall'ENEL e da di gas G.P.L. fornito da aziende autorizzate e stoccato in apposito deposito interrato.
2. Il presente piano attuativo rispetta le indicazioni disposte dalle NTA del RU in merito allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

3. Qualsiasi intervento sul sistema impiantistico successivo dovrà mantenere o potenziare le stesse caratteristiche di rendimento, attraverso l'utilizzo di dispositivi, passivi o attivi.

Art.16

Smaltimento Reflui Cantina

1. Le reti di scarico saranno distinte tra scarichi neri (vasi), chiari (lavabi, bidè, vasche e docce, cucina, pilette di lavaggio a terra nei servizi) ed acque di lavaggio dei pavimenti della cantina. Le tre tipologie di acque di scarico saranno convogliate separatamente all'esterno dei fabbricati ed avranno recapiti differenti.
2. Le acque di scarico nere saranno convogliate ad una fossa Imhoff e saranno successivamente convogliate ad una rete di sub irrigazione che provvederà a disperderli nel terreno. Il dimensionamento della rete di sub-irrigazione sarà dimensionata in funzione della permeabilità del terreno indicata nella relazione geologica.
3. Le acque di scarico chiare saranno convogliate ad un pozzetto di decantazione di grassi e saponi e saranno successivamente inviate alla fossa Imhoff.
4. In uscita dalla fossa Imhoff sarà posizionato un pozzetto di cacciata per un miglior funzionamento della rete di subirrigazione che serve anche come ispezione destinato al prelievo dei reflui.
5. Le acque di lavaggio dei pavimenti della cantina saranno convogliate separatamente ad un serbatoio interrato e saranno successivamente riutilizzate per la fertirrigazione delle colture.
6. Il dimensionamento delle reti di scarico sarà effettuato secondo le norme UNI.
7. Le tubazioni saranno in PEHD con giunzioni saldate o in PVC con innesti a bicchiere. Le colonne di scarico alla sommità sfoceranno in copertura con appositi esalatori.
8. Le fosse settiche ed il pozzetto di sedimentazione delle acque chiare saranno corredate di propria tubazione di ventilazione sfociante sulla copertura del fabbricato.