

COMUNE DI SINALUNGA

Piano di Recupero di iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978, n° 457 e degli artt. 109 e 119 della L. R. 65/2014 del 10 novembre 2014 relativo alla ex "Fornace delle Macchiaie"

Committenti: Calosci Daniel residente in Lucignano (AR), via S. Rocco n° 9/B
Calosci Maikol residente in Lucignano (AR), via S. Rocco n° 9/A

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Data: ottobre 2019

Aggiornamento: novembre 2020

ELABORATO n° 8

Fabio Cappetti Ingegnere Architetto

P.zza S. Francesco n°15 - 52100 Arezzo

telefono (0575)324349

mail fabio.cappetti@gmail.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'oggetto del Piano di Recupero

Oggetto del Piano di Recupero è la ristrutturazione di una zona di recupero, ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e degli artt. 109 e 119 della L. R. 65/2014 del 10 novembre 2014, in comune di Sinalunga, località Macchiaie.

Gli interventi previsti

Il presente Piano di Recupero prevede un intervento complessivo di recupero dell'area in oggetto, nel rispetto dei valori storico architettonici degli edifici, che può portare anche a soluzioni innovative, ma comunque sempre in perfetta armonia con la campagna circostante e in un'atmosfera di equilibrio tra natura e costruito.

Il volume dell'edificio storico verrà recuperato mediante la ricostruzione di un fabbricato, che rispondendo ad un aggiornamento distributivo ed alle attuali esigenze strutturali e funzionali, rispetti i valori ambientali e paesistici, con un richiamo alle residenze della campagna toscana dove disegno architettonico e vegetazione creano un equilibrio perfetto, mutevole nel tempo col cambio di stagione.

Il volume massimo soggetto a ricostruzione, secondo quanto indicato nell'apposita scheda **RQ01e** del R.U., è pari a 1'227,26 m³. Sempre secondo la scheda **RQ01e** abbiamo anche le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Superficie territoriale: 2'676 mq
- SUL: 400 mq
- Altezza massima: $H_{\max} = 6$ m
- Numero dei piani: 2

Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume ai quantitativi sopra indicati.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento al R.E. ed alle NTA del R.U. del Comune di Sinalunga.

La viabilità

La viabilità di accesso all'area dovrà essere ripristinata, mantenendone invariato il tracciato, ripulendola dagli arbusti nati a seguito dell'abbandono e realizzando una larghezza minima di 3,00 ml. Il fondo stradale sarà risistemato, lasciando comunque la strada "bianca".

Le destinazioni d'uso

La destinazione d'uso sarà quella residenziale.

Il progetto architettonico

Il progetto prevede il recupero della volumetria della vecchia fornace. Le condizioni delle strutture murarie non consentono un loro benché minimo recupero, pertanto dovranno essere completamente rimosse e la nuova costruzione dovrà ripartire dalle fondazioni e avrà una struttura antisismica.

La composizione architettonica si dovrà ispirare ai valori storici e tipologici delle costruzioni presenti nel territorio, conformati a caratteri di semplicità e armonia, peculiarità tipiche della nostra regione. Sono ammesse anche architetture innovative che attraverso geometrie semplici creino una struttura in perfetta armonia con la natura e sottolineino il forte legame tra l'edificato e il territorio.

La copertura dovrà essere del tipo a falde inclinate o piana con effetto tetto verde. L'edificio potrà essere suddiviso in due piani fuori terra e dovrà avere un'altezza massima in gronda di 6,0 m. È ammessa la realizzazione di un piano interrato. I locali abitabili del piano terra, per motivi igienico-sanitari, dovranno essere completamente fuori terra, pertanto è richiesta una sistemazione esterna che renda tale il fabbricato. I vari piani saranno collegati da scale interne.

La sagoma planimetrica dell'edificio, così come riportato negli elaborati grafici, è da considerare come perimetro d'ingombro all'interno del quale dovrà essere sviluppata la soluzione progettuale definitiva.

È consentita la realizzazione di una piscina di forma e dimensioni consone al contesto. La posizione, la forma e le dimensioni riportate nei grafici sono puramente indicative e verranno definite con l'elaborazione del progetto esecutivo, da redigere in fase di rilascio del Permesso di Costruire, avendo particolare cura di non interferire con la zona tartufigena.

È ammessa la costruzione di pergolati e gazebo con struttura di legno o di ferro, di pertinenza del fabbricato, in sintonia come forma e dimensioni con il contesto.

È altresì consentita la realizzazione, al di fuori della sagoma dell'edificio, di volumi tecnici interrati e di altri locali, sempre interrati, per il ricovero di autovetture, locali tecnici e attrezzature varie.

Materiali e finiture

La scelta dei materiali deriva anch'essa dall'analisi del contesto in cui l'intervento va ad inserirsi.

Le facciate dovranno essere in materiale faccia a vista, tipo pietrame o mattoni di laterizio, con giunti eseguiti con malta di calce, oppure intonacate e tinteggiate con colori che richiamino i toni caldi della terra.

Le aperture dovranno avere stipiti, architravi, davanzali e soglie in pietra o laterizio o travertino o marmo.

Le finestre dovranno essere di legno o d'acciaio.

Gli oscuramenti esterni dovranno essere realizzati con persiane di legno o scuri interni; nel caso di aperture di grandi dimensioni l'oscuramento sarà garantito con sistemi frangisole.

Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con travetti di legno a mensola sagomati con sovrastanti pannelle di laterizio oppure con elementi di pietra o di laterizio.

Il manto di copertura dovrà essere in tegole e coppi di laterizio o con verde (essenze vegetali).

Gronde e pluviali dovranno essere di rame o di metallo verniciato.

I solai del piano primo, eventuale sottotetto e copertura dovranno essere in struttura lignea tradizionale costituita da travi principali e travetti, con sovrastanti pannelle di laterizio; per il solaio del piano primo è ammessa la tipologia a volte di laterizio. In caso di tipologia innovativa è ammesso l'utilizzo del legno lamellare con assito.

È comunque ammesso l'uso di tipologie costruttive e l'impiego di materiali tipici della tradizione edificatoria del luogo, anche se non espressamente indicati.

Nel caso di scelta di architetture innovative è ammesso l'uso di materiali in sintonia con le stesse e in perfetto equilibrio tra l'edificato e la natura circostante, come può essere ad esempio l'uso del legno lamellare e la creazione di grandi spazi in vetro.

Sistemazioni esterne

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con elementi di cotto o pietra naturale.

L'area di sosta e di parcheggio dovrà avere superficie permeabile e finitura a ghiaia o simile. La localizzazione dei parcheggi e dell'area di sosta riportata nei grafici, in parte nei pressi dell'abitazione ed in parte nei pressi dell'ingresso al complesso, è del tutto indicativa e, nel rispetto della superficie minima, in fase di rilascio del Permesso di Costruire, potrà essere definita all'interno della superficie territoriale, anche in funzione del contesto, della pendenza del terreno, della restante sistemazione esterna, in maniera tale da essere la più funzionale e meno invasiva possibile.

I camminamenti di collegamento dovranno essere realizzati con utilizzo di elementi naturali (paletti di legno, cotto, pietra naturale o ghiaia) e con metodologia tipica dell'ingegneria naturalistica.

Dovranno essere realizzate, integrando eventualmente quelle già presenti, adeguate sistemazioni di arredo vegetazionale di tipo arboreo e arbustivo con impiego di specie autoctone e/o naturalizzate, componenti del paesaggio agrario tradizionale, mantenendone pertanto il valore documentale. Per quanto possibile, data la limitata estensione del terreno interessato al piano di recupero, sarà impiantato un oliveto, favorendo così il ripristino dei coltivi del paesaggio mezzadrile. Le specie arboree e arbustive riportate nei grafici e la loro posizione, sono del tutto indicative e, nel rispetto di quanto sopra stabilito, in fase di rilascio del Permesso di Costruire, potranno essere meglio definite all'interno della superficie territoriale, anche in funzione della restante sistemazione esterna.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna dovranno essere limitate al massimo le opere edilizie, quali muri di sostegno, cancellate in ferro, etc..., privilegiando l'impiego di opere di ingegneria naturalistica.

Anche per le recinzioni si ricorrerà ad opere tipiche del paesaggio rurale, quali pali di legno e rete metallica.

Parametri urbanistici

Volume

Il volume massimo ricostruibile è pari a 1'227,26 m³.

Altri parametri

- Superficie territoriale: 2'676 mq
- SUL: 400 mq
- Altezza massima: H_{max} = 6 m
- Numero dei piani: 2

Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di SUL e di volume ai quantitativi sopra indicati.

Distanze minime dai confini di proprietà

Le distanze minime dai confini di proprietà da tenere nella riedificazione del fabbricato sono stabilite in 10 m. Laddove non specificato sono consentite distanze secondo il disposto del Codice Civile.

Distanze minime fra gli edifici

La distanza minima fra gli edifici antistanti da tenere nella riedificazione del fabbricato è stabilita per nuove pareti finestrate in 10,00 ml.

Standards Urbanistici

Superficie a parcheggio.

Viene stabilita la superficie di cui alla L. 122/89:

Volume totale: 1.227,26 m³

Fabbisogno superficie a parcheggio: $S = 1.227,26 / 10 = 122,73 \text{ m}^2$

Dagli elaborati progettuali si evince che gli spazi a parcheggio (sosta e manovra) rispettano il fabbisogno richiesto.

Adduzione acqua potabile

L'acqua potabile sarà addotta dal pubblico acquedotto.

Smaltimento acque reflue

Le acque reflue verranno depurate mediante un impianto a dispersione del liquame per subirrigazione o fitodepurazione. Si ammette che l'impianto di depurazione possa interessare anche la zona agricola, avendo cura di evitare la zona tartufigena.

Relativamente all'approvvigionamento idrico, l'edificio dovrà essere dotato del cosiddetto "impianto duale": una tubazione esclusiva per l'acqua potabile ed una per il vaso wc; inoltre sono previsti sistemi di fognatura separata, una per l'acqua piovana, una per le acque nere ed una per le acque saponose. Le acque piovane saranno convogliate in una capiente cisterna di raccolta interrata per poi essere utilizzate, una volta decantate, ai fini igienici (wc) e irrigui. Le acque reflue confluiranno in un impianto di fitodepurazione o subirrigazione, dopo che quelle nere avranno decantato dentro una vasca tricamerale e dopo che quelle saponose saranno state epurate dentro un pozzetto degrassatore.

Altre adduzioni

L'energia elettrica verrà fornita mediante rete ENEL.

Il combustibile da riscaldamento sarà il gas metano, con allacciamento al pubblico servizio. Poiché la rete del metano passa dalla parte opposta della strada provinciale, qualora si dovessero riscontrare delle difficoltà con l'Amministrazione Provinciale per l'attraversamento della stessa, in sede di progetto esecutivo per la richiesta del permesso di costruire sarà previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali la realizzazione di un impianto geotermico e/o l'utilizzo di biomasse.

La rete telefonica sarà fornita da operatore telefonico abilitato.

Intervento ammesso

Ristrutturazione urbanistica secondo gli elaborati di progetto.

Attuazione e programmazione - Unità minime d'intervento

L'attuazione del presente Piano di Recupero è demandata totalmente al soggetto privato che lo redige; nel termine massimo di anni 10 (dieci) dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avvenuta approvazione del Piano di Recupero, potrà essere richiesto il permesso di costruire.

Il Piano di Recupero si attua tramite la sua suddivisione in due unità minime d'intervento tra loro funzionalmente coordinate.

La prima unità minima d'intervento è costituita dal piano terra del fabbricato, oltre che dall'eventuale piano interrato; tale unità avrà una SUL massima di 277,50 m², un'altezza massima di 3,30 m ed un volume massimo di 915,00 m³.

La seconda unità minima d'intervento è costituita dal piano primo del fabbricato, sovrastante la prima unità minima d'intervento ed è ovviamente subordinata all'attuazione di quest'ultima; la seconda unità avrà una SUL massima tale che, sommata a quella realizzata con la prima unità, raggiunga la SUL massima totale di 400,00 m², un'altezza massima tale che, sommata a quella ottenuta con la prima unità, raggiunga l'altezza massima totale di 6,00 m ed un volume massimo tale che, sommato a quello realizzato con la prima unità, raggiunga il volume massimo totale di 1'227,26 m³.

È ammessa, comunque, l'attuazione del Piano di Recupero in un'unica unità di intervento.

Nota finale

Nel caso di discordanza tra le previsioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle degli elaborati grafici prevarranno le norme tecniche attuative, ovvero la parte normativa, sulle disposizioni grafiche.

Sinalunga, 30 novembre 2020

Ing. Arch. Fabio Cappetti