

## 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

## CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

artt. 109 e 119 L.R. 65/2014

Data: ottobre 2019

Aggiornamento: novembre 2020

**ELABORATO n° 1**

**Fabio Cappetti Ingegnere Architetto**

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

telefono (0575)324349

mail [fabio.cappetti@gmail.com](mailto:fabio.cappetti@gmail.com)

## CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Nota introduttiva: facciamo riferimento alle norme relative al Contenuto dei Piani Attuativi.  
In corsivo le richieste di legge, in carattere normale i contenuti.

### Art. 109 L.R. 65/2014

#### **Comma 1.**

*a) Individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.*

Riferimento tavola n° 2, elaborato n° 3.

La viabilità di accesso all'area, dovrà essere ripristinata, mantenendone invariato il tracciato e ripulendola dalla vegetazione nata a seguito dell'abbandono; il fondo stradale dovrà essere risistemato, lasciando comunque la strada "bianca", ottenendo ovunque una larghezza minima di 3,00 ml. La zona è servita dall'acquedotto comunale, dall'energia elettrica, dalla rete telefonica e dalla rete del metano; manca il collettore fognario. Per lo smaltimento dei liquami sarà realizzato nel terreno di proprietà, eventualmente utilizzando anche la zona agricola, un idoneo impianto di depurazione con fitodepurazione o subirrigazione finale. Poiché la rete del metano passa dalla parte opposta della strada provinciale, qualora si dovessero incontrare 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.

*b) Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze.*

Riferimento tavola n° 3, elaborato n° 4.

Non vi sono prospetti lungo strade o piazze.

*c) Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere.*

Non occorre individuare la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, poiché il Piano di Recupero non prevede tali spazi.

*d) Individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione.*

Riferimento tavola n° 4, elaborato n° 5.

Categoria di intervento ammessa: civile abitazione.

Tipologia edilizia per il nuovo fabbricato derivante da intervento di demolizione e ricostruzione: edificio isolato monofamiliare o bifamiliare.

*e) Eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate.*

Riferimento tavola n° 5, elaborato n° 6.

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; l'unità avrà una SUL massima di 277,50 m<sup>2</sup>, un'altezza massima di 3,30 m ed un volume massimo di 915,00 m<sup>3</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup>.

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

*f) Dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108.*

Il Piano di Recupero non prevede proprietà da espropriare o da vincolare.

*g) Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale.*

Riferimento tavola n° 6, elaborato n° 7.

In particolare non vi sono connessioni ciclopedonali.

*h) Schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.*

Il Piano di Recupero non prevede schema di convenzione.

## **Comma 2.**

*2. Il piano attuativo è inoltre corredato da:*

*a) Ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento.*

Si fa riferimento all'apposito elaborato n° 9.

Per tale aspetto si rimanda alla **Relazione Illustrativa** e in particolare alla **Relazione Storico-archivistica**.

*b) Normativa tecnica di attuazione.*

Si fa riferimento all'apposito elaborato n. 8: **Normativa tecnica di attuazione**

*c) disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo.*

Il Piano di Recupero non prevede disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica.

*d) Relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio.*

Si fa riferimento all'apposito elaborato n. 9: **Relazione illustrativa**

*e) Relazione di fattibilità.*

Si fa riferimento all'apposito elaborato: **Relazione di fattibilità** che viene depositata separatamente

### **Comma 3.**

*3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.*

L'attuazione degli interventi, pur potendo avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, così come già indicato alla lettera h) del comma 1, non prevede schema di convenzione.

## **PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Nota introduttiva: Facciamo riferimento alle norme relative ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio

Anche in questo caso abbiamo in corsivo le richieste di legge, in carattere normale i contenuti.

Art. 119 L.R. 65/2014

### **Comma 1.**

*I piani di recupero del patrimonio edilizio possono essere di iniziativa pubblica o privata.*

Il Piano di Recupero in questione è d'iniziativa privata

## **Comma 2.**

*I piani di cui al comma 1, attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado espressamente individuate dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale. Le previsioni dei piani di recupero sono finalizzate alla conservazione, alla riqualificazione, anche mediante ricostruzione ove necessario, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, e possono attuarsi anche attraverso interventi di completamento, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.*

Il Piano di Recupero attua il recupero dell'immobile della Fornace delle Macchiaie e dell'area ricadente all'interno del perimetro della zona connotata da condizioni di degrado espressamente individuata dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale. La previsione del piano di recupero, finalizzata alla riqualificazione dell'area si attua attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica.

## **Comma 3.**

*Per la loro attuazione, i piani di recupero individuano unità minime di intervento, costituite dall'insieme degli edifici e delle correlate aree libere sulle quali i piani stessi intervengono in modo unitario e contestuale.*

L'attuazione del Piano di Recupero avviene attraverso due unità minime di intervento, potendo operare, per ciascuna di esse, in modo unitario e contestuale.

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

## **Comma 4.**

*Oltre ai contenuti di cui all'articolo 109, i piani di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al comma 2.*

Riferimento tavola n° 7, elaborato n° 10.

Tutti gli elaborati predisposti per il Piano di Recupero tengono conto della disciplina tecnica per il recupero degli immobili.

## **Documentazione Fotografica.**

Viene inoltre presentato l'elaborato n° 12: Documentazione Fotografica

Sinalunga, 30 novembre 2020

Ing. Arch. Fabio Cappetti