



COMUNE di LUCIGNANO

(Provincia di Arezzo)

Oggetto:

Variante al Piano di Lottizzazione – “**c.04V**”

Località La Concia

Committente:

LKM DISTRIBUTION S.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento in sostituzione di quello presentato l' 11/02/2025 prot. n.1262

Sinalunga, lì 12/11/2025

Il Progettista

(Arch. Fabio TERROSI)



ART. 1

(Contenuto delle N.T.A.)

Le presenti norme tecniche riguardano l'attuazione dell'allegata Variante al Piano Particolareggiato di lottizzazione del comparto residenziale "c.04V" posto in località "La Concia".

Per tutte le prescrizioni non specificate nelle presenti norme tecniche di attuazione, si fa riferimento alle leggi vigenti, alle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio Comunale in quanto non superate dal disposto degli articoli seguenti.

Le presenti norme fanno diretto riferimento agli elaborati di Piano specificati al successivo articolo 2.

ART. 2

(Contenuto del P.P.A.)

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. n° 1 Inquadramento generale;
- TAV. n.1.bis riferimenti POI e PSI
- TAV. n° 2 Planimetria stato approvato;
- TAV. n° 3 Sezioni stato approvato;
- TAV. n° 4 PPA approvato - PPA variante – verifica standard;
- TAV. n° 5 Planimetria stato di variante;
- TAV. n° 6 Sezioni stato di variante;
- TAV. n° 7 Movimenti terra;

- TAV. n° 8 Schemi tipologici monofamiliare;
- TAV. n° 8 bis Schemi tipologici bifamiliare;
- TAV. n° 9 Canalizzazioni (Fognature – Acquedotto - Metano);
- TAV. n° 10 Canalizzazioni (Elettrodotto – Telecom – Enel);
- TAV. n° 11 Particolari esecutivi;
- TAV.n°12 Fotoinserimento;
- Documentazione fotografica;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relaz_Tecn_Attest_Risp_Disc_P.Paesagg;
- Relazione VAS;
- Computo Metrico Estimativo R.T.2025;
- Schema Convenzione.
- Relazione geologica di fattibilità;

ART. 3

(Norme generali)

I progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione di cui al comma precedente, completi di tutti gli elaborati, dovranno essere esaminati e approvati dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati.

Le opere di urbanizzazione di cui trattasi sono soggette al controllo e sorveglianza sia in fase di realizzazione che di collaudo da parte dei tecnici preposti dall'Amministrazione comunale.

Il certificato di abitabilità degli alloggi potrà essere rilasciato solo all'avvenuta certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi e alla ricezione della richiesta di cessione delle stesse e delle aree per spazi pubblici, da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 4

(Posizionamento dei fabbricati)

Al fine di mitigare, limitare e rendere il più adeguato possibile l'inserimento di nuove opere nel contesto paesaggistico circostante e perseguendo gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione paesaggistica che devono necessariamente motivare le scelte progettuali di intervento, il posizionamento dei fabbricati sui lotti edificabili assume un carattere prescrittivo per la presentazione dei titoli abilitativi successivi, assicurando il minor impatto visivo degli stessi, rispetto:

1. agli **elementi idrogeomorfologici** in quanto l'area di intervento è inserita in un sistema naturalistico tipico del paesaggio agrario toscano collinare caratterizzato da una produzione agricola tipica e da forme di uso rurale del suolo quale uliveti a terrazzamenti;
2. agli **elementi storici-artistici-monumentali** visto che il sito oggetto dell'intervento è posizionato in un'area collinare limitrofa al Centro Storico del Comune di Lucignano;
3. agli **elementi vedutistici** che, considerata la posizione peculiare sopra descritta, sono costituiti da scenari e percorsi panoramici rilevanti.

Pertanto, dovranno essere proposte soluzioni progettuali nel pieno rispetto dell'impostazione planimetrica indicata negli elaborati grafici allegati alla presente variante al Piano Attuativo.

ART. 5
(Superficie Utile Lorda)

Per il dimensionamento dei nuovi fabbricati il parametro urbanistico di riferimento dovrà essere quello della superficie utile lorda.

Quindi in fase di presentazione dei progetti per l'edificabilità dei lotti dovrà essere verificata la potenzialità edificatoria degli stessi, con la Superficie Utile Lorda, che complessivamente è stata calcolata e dimensionata per l'intero comparto in **mq 834**.

ART. 6
(Lotti edificabili)

Il piano prevede l'attuazione di n° 4 lotti edificabili, in ciascuno dei quali sarà possibile realizzare tipologie edilizie mono o bifamiliare con i seguenti limiti dimensionali:

- Lotto n° 1 Tipologia **monofamiliare o bifamiliare**:
 - Sup. utile lorda max realizzabile **mq. 209,00**
 - Numero u.i. max **2**
- Lotto n° 2 Tipologia **monofamiliare o bifamiliare**:
 - Sup. utile lorda max realizzabile **mq. 209,00**
 - Numero u.i. max **2**
- Lotto n° 3 Tipologia **monofamiliare o bifamiliare**:
 - Sup. utile lorda max realizzabile **mq. 208,00**
 - Numero u.i. max **2**
- Lotto n° 4 Tipologia **monofamiliare o bifamiliare**:
 - Sup. utile lorda max realizzabile **mq. 208,00**
 - Numero u.i. max **2**

ART. 7

(Tipologia Edilizia)

Gli schemi tipologici, rappresentati negli elaborati grafici n°8 e 8bis, sono indicativi e di indirizzo, i titoli abilitativi rispetteranno quanto previsto dalle presenti norme, curando in modo particolare l'inserimento ambientale, indirizzando la progettazione verso tipologie d'intervento che ben si inseriscano nel paesaggio, soprattutto in relazione al Centro Storico e che rispettino i caratteri architettonici locali (vedi art. 13 "Norme generali e prescrizioni esecutive degli interventi").

La tipologia edilizia sarà quella delle villette mono, bifamiliari, eventualmente anche su livelli sfalsati, ammettendo anche un eventuale sottotetto mansardato per locali accessori e complementari alla residenza.

ART. 8

(Realizzazione interrati-seminterrati)

Di norma è preferibile la realizzazione di autorimesse fuori terra congiuntamente alle parti abitabili e di servizio, saranno comunque ammessi locali interrati e/o seminterrati nel sottosuolo sottostante le abitazioni, avvalendosi delle opportunità concesse dalla **L.122/89 art.9, comma 1** "*I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti*".

ART. 9
(Interventi pertinenziali)

E' consentita la realizzazione di interventi pertinenziali quali opere e consistenze edilizie, destinate in modo durevole a servizio delle abitazioni, non suscettibili di utilizzo autonomo, tipo cantine, autorimesse ,box, piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, purché rispettino le caratteristiche precisate dal Piano Operativo vigente.

ART. 10
(Standard edilizi)

Nel presente complesso residenziale dovranno essere rispettati i seguenti standard edilizi:

- | | |
|---|---------------------|
| ▪ <u>distanza minima dai confini di proprietà:</u> | ml. 5,00 |
| ▪ <u>distanza minima dalle strade:</u> | ml. 5,00 |
| ▪ <u>distanza minima tra edifici con pareti finestrate:</u> | ml. 10,00 |
| ▪ <u>altezza massima:</u> | ml. 7,50 |
| ▪ <u>destinazione d'uso ammessa:</u> | Residenziale |
| ▪ <u>Superficie Utile Lorda Edificabile:</u> | mq. 834,00 |
| ▪ <u>numero massimo unità immobiliari:</u> | n° 8 |

ART. 11

(Viabilità)

Con la presente variante è stata eliminata la viabilità pubblica interna, conseguentemente da Via della Concia si accederà direttamente all'interno dei lotti nn. 1 e 4, mentre l'accesso ai lotti interni 2 e 3 sarà garantito da una strada privata preclusa al pubblico transito.

Nelle opere di urbanizzazione primaria da eseguire per realizzare il comparto, oltre al parcheggio previsto, dovrà essere completato il raccordo dal primo tratto già eseguito di via Della Concia, fino all'ingresso alla lottizzazione.

ART. 12

(Salvaguardia oliveti esistenti)

Nella realizzazione dei parcheggi pubblici, e all'interno di ogni lotto privato, per mitigare l'intervento sugli effetti ambientali, dovranno essere necessariamente salvaguardati gli olivi esistenti, con la sola eccezione ovviamente di quelli ricadenti all'interno dell'ingombro dei futuri edifici.

Inoltre, al fine di salvaguardare gli olivi esistenti, con caratteristiche peculiari e rilevanti, questi dovranno essere espantati, prima dell'inizio dell'intervento e reimpiantati all'interno delle singole aree private destinate a verde all'interno dei lotti.

In tutto l'intervento, perciò, per assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamento e contesto agricolo circostante, dovrà essere mantenuto l'impianto agrario esistente caratterizzato da terrazzamenti ed olivi.

ART. 13

(Muretti di recinzione e di contenimento)

I muretti di recinzione delle aree private, dei lotti dovranno avere un'altezza complessiva contenuta in cm. 200, di cui la parte in muratura non superiore a cm. 60.

Eventuali muri di sostegno di scarpate potranno superare tali limiti di altezza, solo se necessari al contenimento di terrapieni.

I materiali usati e la tipologia costruttiva dovranno riprendere e integrarsi con quelle degli edifici interessati.

ART. 14

(Norme generali e prescrizioni esecutive degli interventi)

Al fine di scongiurare eventuali problemi di compatibilità paesaggistica e di conferire agli interventi i caratteri di unitarietà e di decoro e i criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali, interventi su elementi arborei e vegetazione), le tipologie e i colori degli elementi di finitura dovranno riferirsi a quelli tipici locali, così come di seguito elencati:

- Caratteri morfologici generali

I progetti dei nuovi edifici dovranno riferirsi a forme e volumetrie essenziali, prevedere aggregazioni tradizionali di figure semplici, e tendere a rappresentare caratteri morfologici “riconosciuti” nel contesto, proponendo innovazioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo.

Saranno infine preferite composizioni di oggettivo valore architettonico, espresse con linguaggi e morfologie derivanti dai caratteri fondativi del contesto storico – paesistico nel quale andrà ad inserirsi l'intervento, ovvero l'ampio territorio urbanizzato attorno al centro storico di Lucignano.

- Paramenti murari

Per le facciate degli edifici potranno essere utilizzati pietra autoctona, muratura mista in pietra e mattone tipo fatto a mano, intonaco e calce con tinteggiatura esterna tipica del repertorio della tradizione locale.

- Coperture

Le coperture degli edifici dovranno essere di tipo a falda, saranno invece vietate sia le coperture piane che la realizzazione di eventuali abbaini.

La pendenza delle stesse dovrà essere contenuta in quella massima consentita dal Regolamento Edilizio vigente.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in tegole e coppi in laterizio tradizionale o del tipo anticato, i canali di gronda, i pluviali e le eventuali scossaline dovranno essere in lamiera di rame.

L'aggetto di gronda dovrà essere realizzato in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche della tradizione toscana.

Saranno ammessi pannelli fotovoltaici o solari solo se interiti nel manto, a filo falda.

- Forature - Aperture

Le forature e le aperture dovranno avere forma e dimensione simile alla tradizione locale, ammettendo anche intere pareti vetrate in corrispondenza dei locali soggiorno.

Le riquadrature potranno essere realizzate in pietra naturale, in mattoni di laterizio o anche semplicemente con l'uso di intonaco e tinteggiature diverse dal colore dominante della facciata.

- Infissi

Gli infissi e le porte esterne dovranno essere realizzati in materiali tradizionali: legno, ferro, con tipologie e disegni che ben s'inseriscano nell'insieme architettonico dell'edificio e che riprendano le tipologie tipiche del repertorio della tradizione toscana; il sistema di oscuramento degli ambienti dovrà essere previsto con persiane o scuretti interni.

È espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili ed infissi in alluminio anodizzato o in materiale plastico di qualsiasi natura.

- Terrazze e Porticati

Sarà vietata la realizzazione di balconi in aggetto rispetto al filo della facciata, mentre sarà possibile realizzare sia i porticati e verande con copertura in struttura lignea.

- Ringhiere- Parapetti

Le ringhiere e i parapetti potranno essere realizzati in struttura metallica, di tipo ferro pieno, di disegno semplice e verniciati con tonalità bruite, o in muratura di pietra e mattoni, con disegni che riprendano la tradizione locale.

ART. 15

(Presentazione dei progetti)

Per ogni singolo lotto sarà necessario presentare istanza di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 78, comma 1, lettera a della L.R.1/05.

Per le opere di urbanizzazione occorrerà ugualmente presentare richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.78, comma 1, lettera c della L.R.1/05.

Ricadendo il comparto in oggetto in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il rilascio dei titoli abitativi potrà avvenire solo dopo aver ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art.146 del D.lgs. 42/04.

Sinalunga, 12 Novembre 2025

Il Progettista

Arch. Fabio Terrosi

