



COMUNE di LUCIGNANO

(Provincia di Arezzo)

Oggetto:

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

Località La Concia

Committente:

LKM DISTRIBUTION S.r.l.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sinalunga, lì 03/11/2023

Il Progettista

(Arch. Fabio TERROSI)



INQUADRAMENTO GENERALE

L'area interessata dalla presente Variante al Piano di Lottizzazione “**c-04V**” trovasi ubicata in prossimità del centro storico di Lucignano, sul versante ricompreso tra quest'ultimo e il Convento dei Padri Cappuccini, all'interno di quella parte di territorio definita dal Piano Strutturale, come “paese nuovo”, più precisamente in località La Concia.

Il comparto in oggetto, rappresenta il naturale ampliamento di un'area urbanizzata più a monte, costruita negli ultimi decenni, grazie ad una serie di circostanze favorevoli e composta da una tipologia edilizia a densità abitativa medio bassa, con villini isolati, bifamiliari e edifici a schiera, in massima parte a due piani abitabili, la cui finitura e la scelta dei materiali non sempre è risultata coerente con la tradizione costruttiva locale, anche se esistono fabbricati di pregevole fattura.

L'area interessata, di proprietà della Soc. LKM DISTRIBUTION SRL subentrata alla Caldi e Bellini Costruzioni s.r.l. così come risulta dall'allegato atto notarile, redatto dalla dott.ssa Maria Patrizia Bersotti in Sinalunga in data 29/3/2018, registrato a Montepulciano n. 889 di rep. risulta distinta al Catasto Terreni della Provincia di Arezzo nel Comune di Lucignano, al Foglio n°27 particella 494 ed è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico tra le zone ad espansione residenziale: zona “c.04V”.

Tale comparto inoltre, è sottoposto, insieme al centro storico e ad una buona porzione del territorio collinare, a vincolo paesaggistico, di competenza della Sovrintendenza di Arezzo, ai sensi del D.Lvo 490 del 1999 (ex L.1497/39); mentre non è soggetta né a normativa in tema di vincolo idrogeologico, né a quella in tema di rischio idraulico, secondo quanto previsto dal Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Arno.

La morfologia del terreno infine, prevalentemente collinare, risulta geologicamente affidabile garantendo la fattibilità dell'intervento proposto, sullo stesso infatti non sono stati rilevati dissesti morfologici e i fabbricati esistenti nelle vicinanze risultano essere integri, privi di segni di cedimento, di lesioni di fessurazioni strutturali rilevanti, a dimostrazione della sostanziale stabilità dell'area.

Anche il contesto, la morfologia e l'orografia dell'area si prestano favorevolmente alla edificazione, che potrà essere eseguita senza ricorrere a rilevanti opere di sbancamento, movimentazione terra e impattanti opere d'arte, quali muri di sostegno, gradonate, etc.

La variante n° 39 al P.d.f del 2003 prevedeva in quest'area, oltre ad una zona di completamento B4 e ad un'area a verde pubblico F2, due comparti di espansione residenziale distinti:

→ Il Comparto "C1F", di mq. 1.100 con una volumetria di mc. 1.300, approvato dalla Commissione Edilizia in data 17 dicembre 2003, con verbale n°527, adottato dal Consiglio Comunale con atto n° 11 del 19 marzo 2004 e definitivamente approvato dallo stesso con atto n° 12 del 21 aprile 2005;

→ Il Comparto "C1P", di mq. 1500 con una volumetria di mc 1.200, approvato dalla Commissione Edilizia in data 17 dicembre 2003 con verbale n°527, adottato dal Consiglio Comunale con atto n° 12 del 19 marzo 2004 e definitivamente approvato dallo stesso con atto n° 13 del 21 aprile 2005.

Il nuovo Regolamento Urbanistico ha riconfermato naturalmente in quest'area i due Comparti residenziali sopra citati, con i rispettivi Piani di lottizzazione di cui sono già state stipulate, in data 28 marzo 2006 dal Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti, due Convenzioni tra la soc. Caldi e Bellini Costruzioni e l'Amministrazione Comunale di Lucignano.

Successivamente, con Delibera del C.C. n. 7 del 21/3/2011, veniva approvata una Variante ai Piani di Lottizzazione "C1F" e "C1P" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, che di fatto univa le due aree in oggetto, in un'unica variante ai piani attuativi approvati e conseguentemente, in un solo progetto di urbanizzazione primaria.

Tale Variante modificava anche la tipologia edilizia che si sarebbero sviluppati su soli tre lotti, proponendo due fabbricati del tipo a schiera, che si sarebbero sviluppati su due piani abitabili fuori terra, oltre al piano seminterrato per le autorimesse e i servizi.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui trattasi, esse sono già state autorizzate con Permesso di Costruire n°17 del 2006, e i lavori sono iniziati in data 11 ottobre 2006, ma a seguito di ripensamenti da parte della committenza sull'impostazione generale dei due piani di lottizzazione sopra citati, non sono stati mai portati a termine, per cui dovranno essere rivisti e adeguati in funzione della soluzione prospettata dalla variante.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE

La variante in oggetto viene proposta principalmente al fine di modificare l'attuale tipologia edilizia, che a seguito dell'andamento del locale mercato immobiliare, non riveste in quella zona, alcun interesse, tant'è che nonostante le varie attività informative e promozionali, a tutt'oggi non sono pervenuti concreti interessamenti e/o richieste di acquisto di alloggi.

Mentre, anche in considerazione della valenza ambientale e panoramica del sito si registra una forte domanda di villette unifamiliari, o al limite bifamiliari, comunque tipologie edilizie che non comportino vincoli di carattere condominiale.

Conseguentemente la presente Variante propone di modificare la tipologia edilizia e di rivedere la disposizione dei lotti edificabili, prevedendo di fatto la realizzazione di quattro villette in luogo dei due edifici a schiera e del bifamiliare previsti nel piano approvato.

Con questa nuova disposizione non sarà necessario predisporre una viabilità interna al comparto, in quanto l'accesso ai lotti potrà avvenire direttamente da Via della Concia per i lotti nn. 1 e 4, mentre per i lotti nn. 2 e 3 è presente una strada privata ad uso comune, che sarà preclusa al pubblico transito, mediante un cancello automatico.

I parcheggi, largamente dimensionati rispetto al numero degli abitanti previsti nell'insediamento, saranno inseriti lungo Via Della Concia, in corrispondenza alla zona di accesso ai lotti.

Anche l'area da destinarsi a verde pubblico opportunamente dimensionata è stata collocata lungo Via della Concia, in adiacenza agli accessi di lotti ed in prossimità dei parcheggi pubblici.

Tale Variante non comporta aumento della superficie edificabile, né della volumetria costruibile, non modifica la perimetrazione del Piano Attuativo e non riduce gli standard urbanistici rispetto al progetto approvato e di conseguenza è applicabile l'art. 112 della legge regionale n. 65/2015, che prevede una procedura di approvazione semplificata, limitata ad un unico atto deliberativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Le costruzioni previste, saranno significativamente legate alle tradizioni locali in termini di tipologia, composizione architettonica, articolazione planivolumetrica, rappresentazione prospettica, soluzioni tecnologiche, scelta dei materiali e delle rifiniture.

Quello proposto è un modello abitativo che dà una chiara risposta all'esigenza dell'abitare moderno, dove gli spazi chiusi e aperti si congiungono per offrire una vivibilità a misura d'uomo.

Funzione, struttura, assetti distributivi, diventano forme architettoniche non chiuse in sé stesse, ma fortemente rapportate con un impianto, ordinato, leggibile e correlato con le altre parti dell'organismo urbano e territoriale.

La tipologia edilizia prevista è quindi sostanzialmente quella del fabbricato di civile abitazione di tipo mono-bifamiliare, organizzato su un unico livello distributivo, oltre al piano seminterrato e al sottotetto, dove gli spazi esterni e le pertinenze assumono una valenza preminente, valorizzando ulteriormente il costruito.

Tale soluzione risulterà sicuramente meno impattante rispetto al progetto approvato, che prevedeva due edifici a schiera con un corpo di fabbrica più voluminoso ed un bifamiliare, sviluppato su due piani abitabili fuori terra.

Con la presente variante invece si propone una soluzione di minore impatto, ove la SUL viene distribuita in un solo piano abitabile, che si integrerà con più facilità all'interno della vegetazione esistente.

La futura volumetria, già di fatto piuttosto esigua rispetto alla superficie territoriale disponibile, si disporrà più in orizzontale che in verticale e rimarrà pertanto contenuta e inserita all'interno del vasto uliveto.

Questi edifici sono previsti in volumi contenuti e lineari, con copertura a falda inclinata per esaltarne la semplicità progettuale e conferire alle costruzioni un carattere articolato, ma razionale e riferibile all'edificato tipico della zona.

LOTTE RESIDENZIALI

All'interno dell'intero Comparto, saranno previsti quattro lotti edificabili con uno sviluppo della superficie fondiaria totale pari a mq. 4.400 e una superficie utile lorda massima realizzabile pari a mq. 834, così come già previsto dal Piano di Lottizzazione approvato.

Con tale variante si propongono quindi dei lotti edificabili piuttosto estesi, soprattutto i due posti a valle, che potranno beneficiare anche del verde privato, in modo tale da conferire agli spazi esterni un ruolo altrettanto importante e di completamento delle parti costruite.

Gli spazi abitabili potranno così dilatarsi verso l'esterno e integrarsi in un contesto naturale, aperto verso la campagna circostante.

Verrà quindi mantenuta, integrata e valorizzata la presenza dell'olivo e delle alberature autoctone presenti, che caratterizza tutto il contesto ambientale circostante.

Tutti i lotti avranno accesso diretto da via della Concia dalla quale si svilupperanno quattro vialetti immersi nel verde che si collegheranno alle rispettive autorimesse.

I dati dimensionali dei tre lotti edificabili risultano i seguenti:

- Lotto n° 1

→ Superficie lotto	mq.	1.000
→ Superficie utile lorda max	mq.	209

- Lotto n° 2

→ Superficie lotto	mq.	1.000
→ Superficie utile lorda max	mq.	209

- Lotto n° 3

→ Superficie lotto	mq.	1.200
→ Superficie utile lorda max	mq.	208

- Lotto n° 4

→ Superficie lotto	mq.	1.200
→ Superficie utile lorda max	mq.	208

VIABILITA'

Con la presente variante, la viabilità interna alla lottizzazione è stata completamente stralciata in quanto appunto due lotti edificabili avranno accesso diretto da via Della Concia, ove in una posizione adeguatamente arretrata verranno inseriti due passi carrabili, scanditi da due importanti cancelli in ferro battuto, mentre i due lotti interni saranno collegati alla viabilità comunale da una strada privata, chiusa al pubblico transito da un cancello metallico identico agli altri due.

La finitura della pavimentazione del vialetto carrabile di accesso ai lotti si limiterà ad una semplice imbrecciata, con sovrastante stesura di una pavimentazione ecologica, che cromaticamente meglio si inserirà nel contesto generale.

Sostanzialmente tale soluzione non prevede quindi alcuna viabilità in quanto quella prevista per servire le quattro villette avrà un uso privato ed esclusivo e non farà parte delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale, lasciando così il compito della gestione e manutenzione ai futuri residenti.

AREE SPAZI PUBBLICI

La superficie degli spazi pubblici, dimensionata in base al D.M. n. 1444/68, con la presente Variante risulta ampiamente rispettata, così come indicato nell'elaborato grafico n° 4, ove sia le aree da destinare a parcheggio, che quelle da riservare per le aree verdi pubbliche, risultano largamente verificate e comunque invariate rispetto a quelle previste nel piano attuativo approvato.

I parcheggi, così come già precisato, verranno previsti lungo la viabilità esterna e inseriti tra gli olivi e dotati di una pavimentazione ecologica, così come Via della Concia, al fine di limitare l'impatto salvaguardando il contesto ambientale.

DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

▪ Superficie lotti edificabili	mq. 4.400
▪ Superficie area a verde pubblico	mq. 343
▪ Superficie totale parcheggi	mq. 93
▪ Viabilità carrabile privata	mq. 295
▪ Superficie area a verde privato	mq. 2.322
▪ Superficie ampliamento via della Concia	mq. 30
▪ Superficie totale comparto	mq. 7.483

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

(D.M. 1444/'68, art.4, comma 3)

“Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10.000 abitanti, la predetta quantità minima di spazio fissata in mq. 12, dei quali mq. 4 riferiti alle strutture scolastiche di cui alla lett. A) dell’art. 3”.

- Superficie lorda edificabile max mq. 834
- n° abitanti: $(834 / 25) = 33$
- Sup. minima da destinare a spazi pubblici: $33 \text{ abitanti} \times 12 = \text{mq } 396$
- Parcheggi occorrenti: $33 \times 2,5 = \text{mq. } 82,50 = \text{n. } 6,66 \text{ posti auto}$
- **Parcheggi previsti: $\text{mq. } 93 > 82,50 = \text{n. } 7 \text{ posti auto}$**
- Verde Pubblico occorrente: $33 \times 9.5 = \text{mq. } 313,50$
- **Verde Pubblico di previsto: $\text{mq } 315,00 > 313,50$**

PIANO PARTICELLARE DEL COMPARTO

La superficie complessiva dell'intera area interessata, così come risulta dalle tavole grafiche allegate, equivale a **mq. 7.483.**

La Società proprietaria dei terreni e degli immobili inseriti nel comparto in oggetto è la stessa intestataria della presente richiesta di variante al Piano di Lottizzazione, e più precisamente:

Soc. LKM S.r.l., con sede in Sinalunga, via Leonardo da Vinci n° 2 - P. Iva 01037610522. Foglio n° 27, Catasto Terreni, P.Ila 494

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gran parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano di Lottizzazione approvato, in ottemperanza alla Convenzione stipulata dal notaio Maria Patrizia Bersotti sottoscritta in data 19/2011 e registrata a Montepulciano al n. 59555 di rep. sono già state regolarmente eseguite, sia quelle ricomprese all'interno del comparto, che quelle al di fuori dello stesso previste alla lettera "h" dell'art. 5 della suddetta convenzione (sistemazione tratto di strada Via della Concia extra comparto).

Più specificatamente le opere eseguite all'interno del comparto, sono consistite nella realizzazione dei sottoservizi (rete fognaria nera e bianca, linea dell'acquedotto, energia elettrica, telefonica e del gas metano già collaudato in data 10/04/2007), per un importo complessivo di € 30.559,86 oltre oneri fiscali di legge.

Le opere extra comparto, in ottemperanza alle deliberazioni n.100 del 13/06/2013 e n.113 del 29/06/2013, già eseguite, di cui al certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori Arch. Marcello Bartolozzi in data 30/07/2021, hanno ricompreso la realizzazione del 1° stralcio della sistemazione e rifacimento del manto stradale di Via della Concia (a scomputo del contributo del costo di costruzione) e riguardante il primo tratto ricompreso tra l' intersezione con Via della Repubblica fino alla fonte "Carlini" ed hanno comportato una spesa complessiva pari a € 19.974,51 oltre oneri fiscali di legge.

In questa fase le opere di urbanizzazione ancora da eseguire, sono state indicate e progettate con indirizzi di massima, e saranno oggetto di un progetto esecutivo da presentare in allegato ad una nuova richiesta di Permesso a Costruire, in quanto quello precedente risulta ormai da tempo decaduto.

Tali infrastrutture riguardano e comprendono i seguenti lavori:

- *Sistemazione e rifacimento del manto stradale via Della Concia (2° stralcio esecutivo);*
- *Realizzazione parcheggi;*
- *Completamento impianto di illuminazione stradale;*
- *Completamento fognatura acque bianche;*

Sinalunga, lì 03 Novembre 2023

Il Progettista
(Arch. Fabio TERROSI)



ALLEGATI:

- * Documentazione fotografica;
- * Norme tecniche di attuazione;
- * Relazione geologica di fattibilità;
- * TAV. n° 1 - Inquadramento generale;
- * TAV. n° 2 - Planimetria generale STATO ATTUALE;
- * TAV. n° 3 - Sezioni attuali;
- * TAV. n° 4 - P.d.L. Approvati – P.d.L. Variante / Verifiche Standard;
- * TAV. n° 5 - Planimetria generale STATO MODIFICATO;
- * TAV. n° 6 - Sezioni modificate;
- * TAV. n° 7 - Movimenti terra;
- * TAV. n° 8 - Schemi Tipologici;
- * TAV. n° 9 - Canalizzazioni (Fognature – Acquedotto - Metano);
- * TAV. n°10 - Canalizzazioni (Elettrodotto - Enel - Telecom);
- * TAV. n°11 - Particolari Esecutivi;
- * Computo Metrico Estimativo;
- * Schema di convenzione.