

COMUNE di LUCIGNANO

(Provincia di Arezzo)

Oggetto:

Verifica di Compatibilità paesaggistica

ai sensi del D.lgs 42/2004 ed identificata dal D.M. 14/10/1961 G.U. 267 DEL 1961

(Cod. Regionale 9051307)

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “c.04V” località La Concia.



Committente:

Soc. LKM DISTRIBUTION S.r.l. - Sinalunga

Elaborati:

- **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**
- **NOTA TECNICA ILLUSTRATIVA**
- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'INTERVENTO ALLE
PRESCRIZIONI D'USO DI CUI ALLA SCHEDA DI VINCOLO DEL PIT-PPR**

Sinalunga, lì 02/10/2025

Il Progettista
(Arch. Fabio Terrosi)

COMUNE DI LUCIGNANO

(PROVINCIA DI AREZZO)

Verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 ed identificata dal D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 (Cod. Regionale 9051307)

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione "c.04v" in località La Concia

Proprietà: LKM DISTRIBUTION S.r.l.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Classificazione della Tipologia di Vincolo

Il vincolo paesaggistico che insiste sull'area oggetto di Variante al PdL posta in Località La Concia determinato dalla sua posizione adiacente al centro storico di Lucignano (art.136 D.Lgs 42/2004) è il seguente:

- **D.M. 14.10.1961** *Antico abitato comunale di Lucignano e terreni circostanti*
(G.U. n. 267 del 26 ottobre 1961)

Motivazione:

[..] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – disciplina d'uso:

[..] Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da coltivazioni terrazzate ad olivi, salvaguardandone le relazioni fondative storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con la Fortezza.

Direttive:

[..] *Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

- *incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;*

**CLASSIFICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE NELLA PIANIFICAZIONE
COMUNALE VIGENTE**

Q.C. - Q.P di PSI e POI

Il PSI colloca l'area di intervento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Lucignano ed è individuata all'interno dell'UTOE 1 (tav.QP05);

Il PSI colloca l'area come segue:

Estratti di P.S.I. – P.O.I

PSI – Allegato B – Definizione del perimetro del territorio urbanizzato

UTOE 1 Lucignano – Perimetro del territorio urbanizzato (art.4 c.3 L.R.65/2014)

- *Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee:*
- **TR7** Tessuto sfrangiato di margine (Cappuccini – scheda A-B)
- *Aree interessate da Varianti, piani attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso:*

- Validità: 01 Convenzione 07/2011
- PIT/PPR Disciplina dei beni paesaggistici: - Art.136 Dlgs 42/2004
- PTCP: Aree di tutela paesaggistica

- **art.35 - U.T.O.E. n.1** – Lucignano (“estratto – c. 1 - 4 e 5”)

Indirizzi Normativi (Doc.QP01)

“Il territorio dell'U.T.O.E. n. 1 Lucignano *comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento al centro storicizzato, la sua espansione extra moenia,*

ed il sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3. Per quanto attiene l'espansione extra moenia questa si è sviluppata inizialmente lungo le vie di comunicazione che dipartono intorno a Lucignano verso i 4 punti cardinali, successivamente con espansioni, che seppur pianificate tramite un primo Regolamento Edilizio dei primi anni '70 e poi con un Piano di Fabbricazione, hanno espresso un'edilizia spesso disomogenea e con esempi drammatici, anche in tempi relativamente recenti, incongrui rispetto al valore intrinseco del suo centro storico. Conformemente all'analisi del PIT-PPR, le aree esterne al centro storico sono state assimilate alla presenza di due tessuti urbani maggioritari il T.R.5 ed il T.R.7”.

L'area oggetto della suddetta Variante al PDL è individuata all'interno del tessuto “T.R.7”

“Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine.

- *Indirizzi per gli interventi sul territorio:
- Tutela e Valorizzazione, Riqualificazione, Trasformazione.*
- *Dinamiche di trasformazione e criticità:
- Le vie di comunicazioni che in maniera tentacolare dipartono dalla sommità della pendice di Lucignano hanno da sempre favorito la realizzazione di interventi edilizi disomogenei riconducibili al tessuto T.R.7 ovvero al Tessuto sfrangiato di margine.
[..]*

Obiettivi Specifici e Strategie per il territorio urbanizzato extra moenia della U.T.O.E. n. 1 Lucignano:

- *Investendo un'area relativamente ridotta, gli obiettivi specifici esprimono interessi e condizioni da applicare per entrambi le tipologie di tessuto riscontrate e devono rispondere a richieste mirate per tutelare le aree inedificate intercluse di pregio (oliveti terrazzati) e riqualificare il tessuto extra moenia in ordine alla dotazione ed alla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici attraverso interventi mirati e di interesse pubblico tali da:
- incrementare la dotazione e la funzionalità di elementi connettivi tra gli spazi pubblici e le aree private implementando la presenza di marciapiedi ed aree di sosta pubbliche;
[..]
- riqualificare la viabilità urbana;*
- *Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di definire:
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
[..]*

- *inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (via Cannelli, Via Fonte Manna);*
- *completamento degli interventi collegati a piani attuativi parzialmente realizzati (Via Fonte Lari, il Gorgo, via Fonte Becci, Via Rigutini);*

Art.11 Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici -

[..] Per quanto riguarda l'area in oggetto (UTOE 1), il PSI individua il seguente sistema morfogenetici rappresentato nella TAV. QP02, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT:

- **Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane** (CTVd)

- **Indicazioni per le azioni:**

- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;

- limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali anche in funzione di linee tagliafuoco.

Art.13 Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali

[..] Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche dei morfotipi insediativi che la identificano.

- **Indicazioni per le azioni:**

- Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;

[..]

- Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e

riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari). - [..];

Art.14 Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi Rurali

Obiettivo generale dell'invariante, [..] è salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, ...

- Morfotipo dell'olivicoltura

- Indicazioni per le azioni:

- la conservazione di oliveti poste a contorno del nucleo storico in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture; [..]

Art.15 Disciplina della scheda di ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana

[..] I. In ordine agli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e direttive dettate dalla scheda di Ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.....

..... il PSI stabilisce..... Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine (Tavola QP02):

- **Lucignano:**

- Salvaguardare le pendici olivate circostanti il Centro Storico, le Fortezze, il Convento dei Cappuccini, impedendo interventi edilizi che comportino nuovo consumo di suolo, [..];

- Salvaguardare i coni visivi dal Centro Storico verso la Fortezza Medicea e viceversa, impedendo interventi edilizi che comportino nuovo consumo di suolo, ad eccezione di opere pubbliche o di pubblica utilità...[..];

- Salvaguardare i coni visivi del Centro Storico, della Fortezza Medicea, e del Convento dei Cappuccini percepibili da via dei Procacci, impedendo ulteriori interventi sul versante settentrionale del crinale di via Repubblica, favorendo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio. [..]

- *Riqualificare i con visivi del Centro Storico e della Fortezza Medicea provenendo da via Senese/Fonte Lari, attraverso interventi sugli spazi urbani, sull'arredo urbano e sul patrimonio pubblico. [..]*

Art.16 Perimetrazione del territorio urbanizzato e centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza

[..] Il Perimetro del territorio urbanizzato trova identificazione e corrispondenza cartografica negli elaborati progettuali, tav. QP04. In tale Perimetro sono incluse le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.

Direttive:

[..] Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;

Inoltre, l'area in oggetto è classificata nelle Tav. del Q.C. del PSI come:

- **Q.C09a** – R.U. vigente Stato di Attuazione - Comune di Lucignano
- Destinazione del comparto: **“R a”** Aree di trasformazione residenziale attuate e/o convenzionate;
- **Q.C010** – Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – Classificazione dei morfotipi
- Destinazione del comparto: **“TR7”** Tessuto sfrangiato di margine; [..]

Il Quadro Progettuale del PSI individua l'area in oggetto come:

- **QP02** – Statuto del Territorio - PIT/PPR: Invariante Strutturale III –
- Destinazione del comparto: “Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista”;

- **QP03 – PTCP** Disciplina di piano – Destinazione: zona “7D” Sistema dell’oliveto terrazzato a corona intorno ai centri storici;
- Oliveto terrazzato a corona intorno ai centri storici (tipo di paesaggio 7D);

Direttive:

- Oliveto terrazzato:
 - Mantenerne la presenza in quanto identità dei luoghi e del valore paesaggistico;
 - Mantenerne la presenza in quanto elemento attivo per la difesa del suolo, per la regimazione delle acque, per le specificità areali e del valore economico del prodotto olivicolo;
 - Mantenerne la presenza in quanto al fine di consolidare la funzione di “green belt” rispetto al centro urbano.
 - Disincentivare l’impianto di specie arboree non autoctone. [..]

Art.33 Il sottosistema ambientale della Collina a corona del centro storico E.3

[..] Il sottosistema ambientale E.3 interessa porzioni collinari di alto valore ecosistemico e paesaggistico, a corona del centro storico di Lucignano e di Marciano della Chiana, per la presenza di oliveti anche in disposizione su terrazzamenti e ciglioni.

- Indirizzi per gli interventi sul territorio: - Tutela e Valorizzazione
[...]

Obiettivi Specifici e Strategie:

- [...]
- Provvedere alla tutela integrale e conservazione degli oliveti posti a contorno del nucleo storico di Lucignano e di Marciano della Chiana in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;
 - Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;
[..]
 - favorire il mantenimento e l'insediamento dell'olivicoltura tradizionale terrazzata anche in stretta relazione con gli spazi pertinenziali dell'abitato, creando, ove possibile, un continuum con il PTU; [..]

Gli Elaborati del POi (Quadro Progettuale) destinano l'area in oggetto come segue:

- **Tavola 1e** - Il territorio urbanizzato Quadrante 05
- destinazione area: zona "N.01" Aree con piani o progetti in corso di attuazione;
- **Tavola ZTOa** – Assimilazione zone territoriali omogenee Quadrante Est –
destinazione area: **"Zona B"** – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A);

Le NTA del POi inseriscono il comparto in oggetto come:

Art. 52 Aree con piani o progetti in corso di attuazione

[..]. Gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti Regolamenti Urbanistici che sono attualmente in corso di realizzazione sono individuati sulle tavole del POi con apposito perimetro e simbolo N.XX: sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU.

[..] All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi approvato con le modalità previste dalla convenzione.

[..] Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti Norme.

[..] Decorsi i termini della convenzione, laddove sia completata la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, per le aree di cui sopra, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si applicano le disposizioni stabilite per i tessuti R3, per quelle esterne si rimanda alle disposizioni di cui al Titolo V.

Art. 100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico

L'area in oggetto è disciplinata ai sensi del D. Lgs 42/2004 come segue:

[..] *I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT/PPR [..]*

[..] *Nel territorio intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana sono tra le "Aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134, comma 1 lettera a) e dell'art. 136 del Codice (D.lgs. 42/2004), così identificate:*

- DM 14/10/1961 GU 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)

[..]

Il vincolo di cui al DM 14/10/1961 interessa l'antico abitato di Lucignano ed i terreni circostanti classificati ricadente nel sottosistema V5 – Ambiti periurbani.

[..]

Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.14 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva

(Vedi Allegato: Prescrizioni e Verifica Scheda del PIT-PPR - D.M.14/10/1961 GU 267/ 1961)

[..] *Di seguito si riportano i sottosistemi che ricadono nel vincolo per i quali valgono le prescrizioni sopra citate.*

- sottosistema V5 – ambiti periurbani all'art. 64;

Fattibilità Geologica, Idraulica, Sismica (POI – NTA)

Per quanto riguarda le fattibilità, la Variante al PdL in oggetto è classificata come segue:

Art. 109 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Pericolosità geologica media G.2

Tenendo presente il rilevamento eseguito, non risulta essere direttamente coinvolta da problematiche di carattere geologico.

Art. 110 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Tenendo presente le indagini sismiche e geotecniche effettuate è possibile affermare che la pericolosità sismica locale è pari a 2.

Art. 112 Classi di pericolosità per fattori idraulici

– **P0 Aree a pericolosità da alluvioni bassa**

La zona in oggetto non rientra nelle aree a rischio idraulico.

Vincolo Idrogeologico – Non Presente

Il materiale affiorante è permeabile per porosità e dalle indagini e rilievi effettuati (Studio di Fattibilità geologica) si può affermare che non esiste acqua almeno fino alla profondità di mt.30 dal piano di campagna.

Pertanto, l'intervento previsto non porta variazioni idrogeologiche nella zona.

L'area di intervento è individuata negli elaborati di VAS del POI nei seguenti elaborati:

- **Tav.01 VAS Ovest** – Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali
 - destinazione area: **Aree a Oliveti**;

- **Tav.02 VAS Ovest** – Carta delle Criticità del Territorio:
 - Pericolosità Sismica – **Media**;
 - Pericolosità Geologica – **Nessuna**;
 - Pericolosità Idraulica PO 2023 – **Nessuna**;

- **Tav.03 VAS Ovest** – Carta delle relazioni con i servizi e le reti tecnologiche
 - L'area è servita da:
 - rete gas metano;
 - rete acquedotto;
 - rete fognatura;

VARIANTE AL PDL DEL COMPARTO "C.04V" - CRONOLOGIA DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Lo strumento urbanistico del Comune di Lucignano nel corso degli anni ha destinato l'area oggetto di Variante al Piano di Lottizzazione, nel modo seguente:

- P.d.f – Variante n.39/2003 – Zona di completamento B4; area 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 provato dallo stesso con atto n° 13 del 21 aprile 2005.
- Il Regolamento Urbanistico approvato successivamente ha riconfermato in quest'area i due Comparti residenziali sopra citati, con i rispettivi Piani di lottizzazione di cui sono state stipulate, in data 28 marzo 2006 dal Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti, due Convenzioni tra la soc. Caldi e Bellini Costruzioni (proprietaria all'epoca) 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 sarebbe sviluppata su soli tre lotti, proponendo due fabbricati del tipo a schiera sviluppati su due piani abitabili fuori terra, oltre al piano seminterrato per le autorimesse e i servizi.

Progetto delle Opere di Urbanizzazione Autorizzato

Le opere di urbanizzazione del comparto in oggetto sono state autorizzate con Permesso di Costruire n°17 del 2006, 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 in oggetto.

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.D.L

La variante al Piano di Lottizzazione 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 Variante propone attraverso una nuova progettazione dell'area 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 fabbricato bifamiliare previsti nel piano approvato.

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

I parcheggi pubblici, 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 destinata a verde pubblico opportunamente dimensionata è stata collocata lungo Via della Concia, in adiacenza agli accessi dei 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.

Tipologie Edilizie

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 da una chiara risposta all'esigenze 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 del contesto edilizio circostante ed il suo intorno 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 edificio bifamiliare, sviluppato su due piani abitabili fuori terra.

Con la presente variante invece si propone una soluzione con impatto ridotto, ove la SE viene distribuita in un solo piano abitabile, che si inserisce e si integra correttamente all'interno della vegetazione esistente salvaguardando il contesto paesaggistico.

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

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, coerente ed in sintonia con l'edificato tipico della zona.

Lotti Residenziali

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

Con tale variante si propongono quindi dei lotti edificabili piuttosto estesi, soprattutto i due collocati 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 e costituisce il vincolo decretato di cui all'art.136 del Codice ("disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico").

Tutti i lotti avranno accesso diretto da via della Concia dalla quale si svilupperanno quattro vialetti realizzati con sottofondo permeabile, 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

Viabilità di Variante al PdL

Con la variante in oggetto, la viabilità interna alla lottizzazione autorizzata 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 pubblica 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.

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
• <u>Superficie totale comparto</u>	<u>mq. 7.483</u>

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 (Variante al PDL), 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, sono 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.

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 abitanti x 12 = mq 396
- Parcheggi occorrenti: 33 x 2,5 = mq.82,50 = n. 6,66 posti auto
- Parcheggi previsti: mq.93 > 82,50 = n. 7 posti auto
- Verde Pubblico occorrente: 33 x 9.5 = mq. 313,50
- Verde Pubblico di previsto: 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.lla 494*

Pdl - Opere di Urbanizzazione Primaria Eseguite

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;*

Documenti Allegati alla Richiesta di Pdc - Variante al PdL

- *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 - Sezioni modificate;*
- *TAV. n° 4 a - 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° 8 bis - Schemi Tipologici bifamiliare;*
- *TAV. n° 9 - Canalizzazioni (Fognature – Acquedotto - Metano);*
- *TAV. n°10 - Canalizzazioni (Elettrodotto - Enel - Telecom);*
- *TAV. n°11 - Particolari Esecutivi;*
- *TAV. n°12 – Fotoinserimento;*
- *Fattibilità Geologica;*
- *Computo Metrico Estimativo;*
- *Schema di convenzione.*

NOTA TECNICA ILLUSTRATIVA

DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I VALORI PAESAGGISTICI CHE QUALIFICANO IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Gli interventi previsti nella proposta di Variante al PdL sono coerenti con la pianificazione comunale e con quella sovraordinata in quanto:

- Il progetto in oggetto rispetta la tradizione colturale del territorio collinare circostante il centro Storico di Lucignano caratterizzata da un alto grado di naturalità, conservando e tutelando la presenza degli oliveti posti sull'area di intervento;
- contribuisce a mitigare sensibilmente l'impatto ambientale con la realizzazione di fabbricati mono-bifamiliari ad un solo piano fuori terra (in sostituzione dei precedenti a due piani), riducendo al minimo l'uso di suolo e spostando solo alcuni olivi;
- evidenzia un giusto e armonioso rapporto verde-costruito che assicura l'integrazione paesaggistica dell'intervento;
- Inoltre, preserva la leggibilità del contesto paesaggistico riducendo al minimo l'utilizzo di suolo da destinare sia alla nuova viabilità pubblica di accesso al comparto in oggetto, sia di quella privata di collegamento ai lotti edificabili, mantenendo e limitando gli andamenti altimetrici della sezione stradale, rispettando il carattere naturale dei luoghi e tutela la permeabilità dei terreni impiegando materiali drenanti ecocompatibili;
- garantisce l'integrazione e l'accessibilità del progetto delle aree verdi e parcheggio pubblico posizionati in adiacenza a via della Concia,
- conserva il valore panoramico e visivo, non altera l'alto valore estetico-percettivo del territorio da e verso il centro storico.
- La variante al PdL concorre alla qualificazione del sistema insediativo, assicura qualità architettonica mediante un corretto e proporzionato dimensionamento dell'intervento in rapporto al carattere paesaggistico collinare circostante;
- recupera lo sfrangiamento del tessuto urbano di margine dell'area (TR7), recuperando la forma del fronte urbanizzato tramite il posizionamento del verde e del parcheggio pubblico richiesti dagli standard che qualifica il passaggio dal tessuto urbano a quello agricolo;

- Sarà rispettato all'interno dell'area in oggetto il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 del Codice, tutelando la configurazione morfologica del territorio.
- Le valutazioni espresse nella presente illustrazione, consentono di dichiarare che tutte le tematiche relative alla protezione delle matrici ambientali e alla promozione dello sviluppo sostenibile sono state valutate e affrontate con soluzioni che minimizzeranno gli impatti derivanti dalle trasformazioni locali del territorio e apporteranno benefici in termini di salvaguardia del contesto paesaggistico di grande pregio.

La Variante al Piano di Lottizzazione 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.

Sarà garantita la superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

Allegati:

- Estratti: OROGRAFIA - CARTOGRAFIA – PSI - PIT- CATASTO;
- Dichiarazione di conformità alle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda di vincolo

Torrita di Siena 02/10/2025

Il progettista
Arch. Fabio Terrosi

SCHEDA DI VINCOLO PAESAGGISTICO - COD. VINCOLO 267 – 1961 – D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961



Regione Toscana

sezione 4

art.136

D.lgs. n. disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
42/2004



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9051307	90029	9051307_ID	D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961	AR	Lucignano	45,26	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione		Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).									
motivazione		[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.									

L'area oggetto di intervento classificata nello Strumento urbanistico vigente del Comune di Lucignano come "c.04V" è vincolata ai sensi dell'art.136 del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ed identificata dal D.M. 14/10/1961 GU 267 del 1961 con la motivazione indicata nella Scheda di Vincolo di cui sopra

Le NTA del POI del Comune di Lucignano dispone per i beni paesaggistici come segue:

Art.100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico

Estratto

[...] I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT/PPR [...]

[...] Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT/PPR come elencate ai punti da 3c1 a 3c.14 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva [...]

Segue estratto scheda

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

VARIANTE al PdL "C.04v" - VERIFICA DI RISPETTO PUNTUALE DELLE PRESCRIZIONI D'USO ALLA SCHEDA DI VINCOLO - D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961

trutture del paesaggio e relative componenti	c - prescrizioni	VERIFICA
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <p>a) siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;</p> <p>b) sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto;</p> <p>c) in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;</p> <p>d) siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;</p> <p>e) sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico.</p> <p>f) la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile;</p> <p>g) sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo.</p>	<p>3.c.1. <u>La Variante al PdL in oggetto non incide sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente:</u></p> <p>a) <u>Il Progetto di Variante non incide sull'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici</u></p> <p>b) <u>Il Progetto di Variante non incide sulla tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico;</u></p> <p>c) <u>Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto</u></p> <p>d) <u>Non siamo in presenza di percorsi, di camminamenti o accessi di interesse storico;</u></p> <p>e) <u>Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto.</u></p> <p>f) <u>Il progetto dell'area destinata a parcheggio pubblico prevista nella Variante al PdL in oggetto non compromette l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comporta l'aumento di superficie impermeabile;</u></p> <p>g) <u>Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u></p>

Strutture del paesaggio e relative	c - prescrizioni	VERIFICA
	<p>3.c.2. <i>Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che:</i></p> <p>a) <i>sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</i></p> <p>b) <i>in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde;</i></p> <p>c) <i>in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;</i></p> <p>d) <i>siano conservati i manufatti accessori di valore storico - architettonico;</i></p> <p>e) <i>sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</i></p>	<p>3.c.2. <u>Il Progetto di Variante non incide su edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale</u></p> <p>a) <u>La Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u></p> <p>b) <u>Non siamo in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate;</u></p> <p>c) <u>Non siamo in presenza di un resede originario o comunque storicizzato;</u></p> <p>d) <u>Non sono presenti manufatti accessori di valore storico - architettonico;</u></p> <p>e) <u>La Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u></p>
	<p>3.c.3. <i>Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</i></p> <p>a) <i>sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</i></p> <p>b) <i>sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</i></p> <p>c) <i>in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi;</i></p> <p>d) <i>sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</i></p>	<p>3.c.3. <u>La Variante al PdL in oggetto non incide sulle ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico pertanto:</u></p> <p>a) <u>La Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u></p> <p>b) <u>Il Progetto di Variante non incide sull'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</u></p> <p>c) <u>Non siamo in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate;</u></p> <p>d) <u>La Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u></p>

	c - prescrizioni	VERIFICA
	<p>3.c.4. <i>Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</i></p> <p>3.c.5. <i>Gli interventi dovranno garantire:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</i> b) <i>in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema;</i> c) <i>il recupero e il mantenimento della viabilità storica;</i> d) <i>sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</i> 	<p>3.c.4. <u>La Variante al PdL non ha per oggetto interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato Il Progetto non prevede demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato</u></p> <p>3.c.5. La Variante al PdL:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>non incide sul recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico;</u> b) Non siamo in presenza di un resede originario o comunque storicizzato; c) <u>Il progetto prevede il mantenimento della viabilità adiacente all'area di intervento;</u> d) <u>La Prescrizione non è pertinente all'intervento in progetto;</u>

	c - prescrizioni	VERIFICA
	<p>3.c.6. <i>Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</i></p> <p>a) <i>mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;</i></p> <p>b) <i>non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere);</i></p> <p>c) <i>riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare,</i></p> <p>d) <i>mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</i></p> <p>e) <i>evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali..) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;</i></p> <p>f) <i>siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</i></p> <p>g) <i>le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</i></p> <p>h) <i>sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</i></p>	<p>3.c.6. <u>La variante al PdL in oggetto costituisce un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed è ammissibile in quanto:</u></p> <p>a) <u>mantiene i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;</u></p> <p>b) <u>il progetto non incide sui caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, non incide sui margini urbani e i bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere);</u></p> <p>c) <u>prescrizione non attinente all'area in oggetto;</u></p> <p>d) <u>prescrizione non attinente all'area in oggetto</u></p> <p>e) <u>la variante al PdL in oggetto prevede i fronti del costruito collocati in posizione arretrata rispetto all'asse viario esistente (panoramici/principali..) e garantisce la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;</u></p> <p>f) <u>la variante al PdL costituisce un intervento in armonia per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</u></p> <p>g) <u>l'area individuata per la sistemazione del parcheggio pubblico della variante al PdL è stata individuata sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica, non compromette l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze e garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili;</u></p> <p>h) <u>La Variante al PdL garantisce la qualità insediativa attraverso un "articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva costituiti dalla zona a Verde Pubblico.</u></p>
	<p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>3.c.7. <u>Il PSI vigente del Comune di Lucignano colloca il comparto oggetto di intervento all'interno del "perimetro del territorio urbanizzato" (PSI - All.B) UTOE 1: - morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – TR7 Tessuto sfrangiato di margine – aree interessate da Varianti, piani attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso.</u></p>

	c - prescrizioni	VERIFICA
	<p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; b) la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; c) siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; d) sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; e) per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; f) la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	<p>3.c.8. <u>L'intervento in oggetto interessa un percorso della viabilità storica ed è ammesso in quanto:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Il progetto non altera o compromette l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evita modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; b) Il progetto per la realizzazione dell'area di sosta non compromette i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporta significativo aumento della superficie impermeabile; c) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> d) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> e) <u>Il progetto garantisce che per la viabilità non asfaltata sarà mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali saranno utilizzati materiali e tecniche con proprietà drenanti;</u> f) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u>
	<p>3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; b) sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)"; c) siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 	<p>3.c.9. <u>La Variante al PdL in oggetto non incide sull'assetto idrogeologico:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>i piccoli tratti di viabilità privata di progetto di collegamento agli edifici residenziali interni al comparto rifiniti con strato di ghiaia sono coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;</u> b) <u>il progetto tutela l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali puntuali presenti all'interno del comparto (olivi); saranno parzialmente spostati e ricollocati solamente gli elementi posizionati nelle zone occupate dai fabbricati residenziali di progetto;</u> c) <u>nel progetto saranno limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) effettuati solamente nelle zone di collocazione dei fabbricati di progetto per la realizzazione dei piani interrati. Il progetto non provoca l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</u>

<p>3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; b) sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); c) nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; <p>3.c.11. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; b) privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; b) non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, nè con le relative aree di pertinenza; c) con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>3.c.10. <u>La Variante al PdL in oggetto non prevede interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>il progetto mantiene la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio circostante realizzando opere che mitigano ;</u> b) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> c) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> <p>3.c.11. <u>La Variante al PdL in oggetto non prevede interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato; non sono previste demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi;</u></p> <p>3.c.12. <u>La variante al PdL in oggetto non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> b) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto.</u> <p>3.c.13. <u>La Variante al PdL in oggetto non prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> b) <u>La Prescrizione non è attinente all'area in oggetto;</u> <p>3.c.14. <u>La Variante al PdL in oggetto non prevede la realizzazione di interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</u></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	c - prescrizioni	VERIFICA
<p>4 - Elementi della percezione</p> <p>- Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>4.c.1. <u>La Variante al PdL in oggetto non limita, non ostruisce e non interferisce negativamente con le visuali panoramiche, non si sovrappone in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio e conserva l'integrità percettiva e la leggibilità del centro storico di Lucignano.</u></p> <p>4.c.2. <u>il progetto prevede l'inserimento di solo n.4 fabbricati ad un solo piano fuori terra oltre la mansarda le cui posizioni non interferiscono negativamente o limitano le visuali panoramiche.</u></p> <p><u>Il progetto non prevede il posizionamento di strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza</u></p>

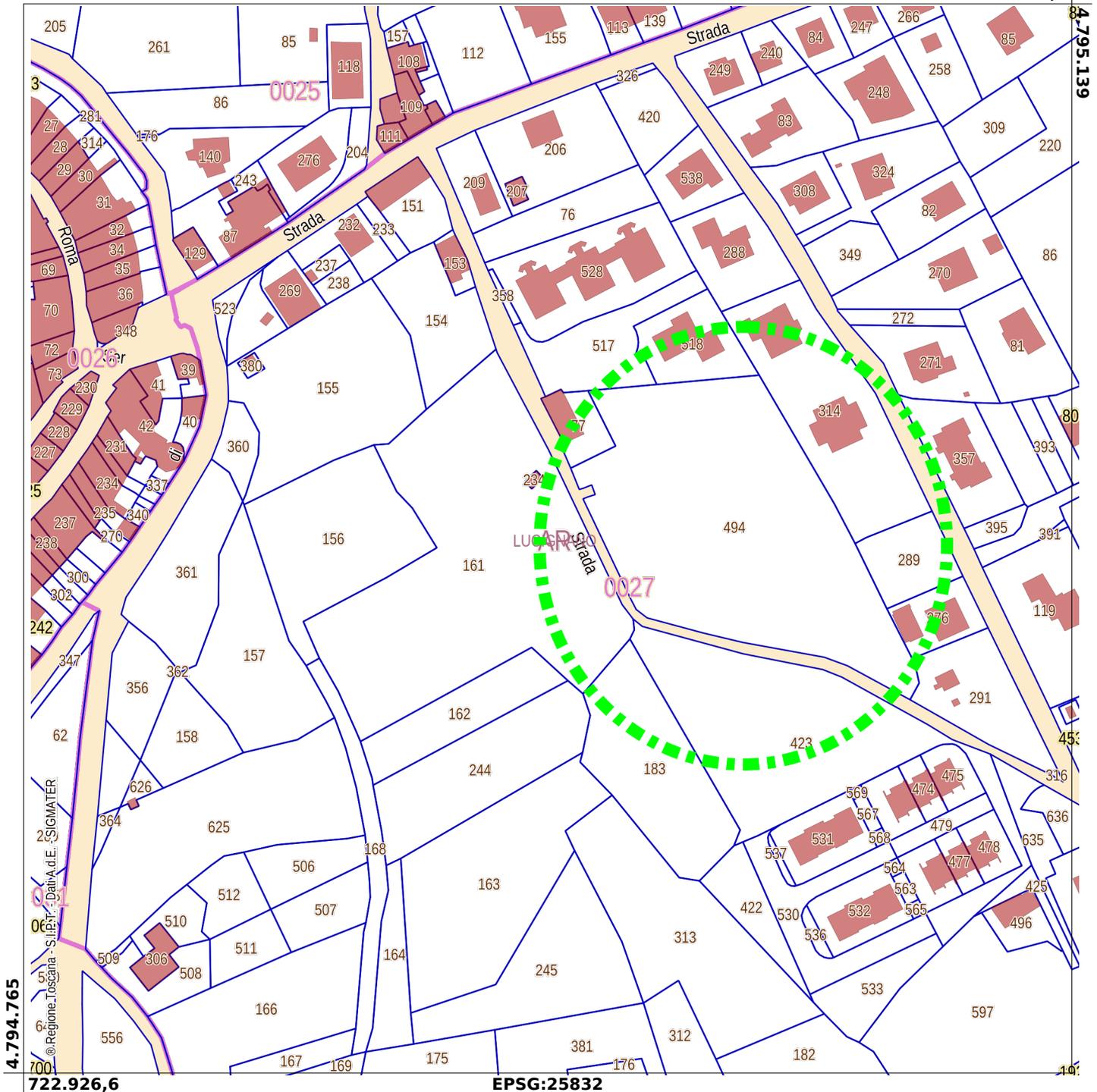


Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Comune di Lucignano (AR)

Scala 1 : 2.000

723.289,9



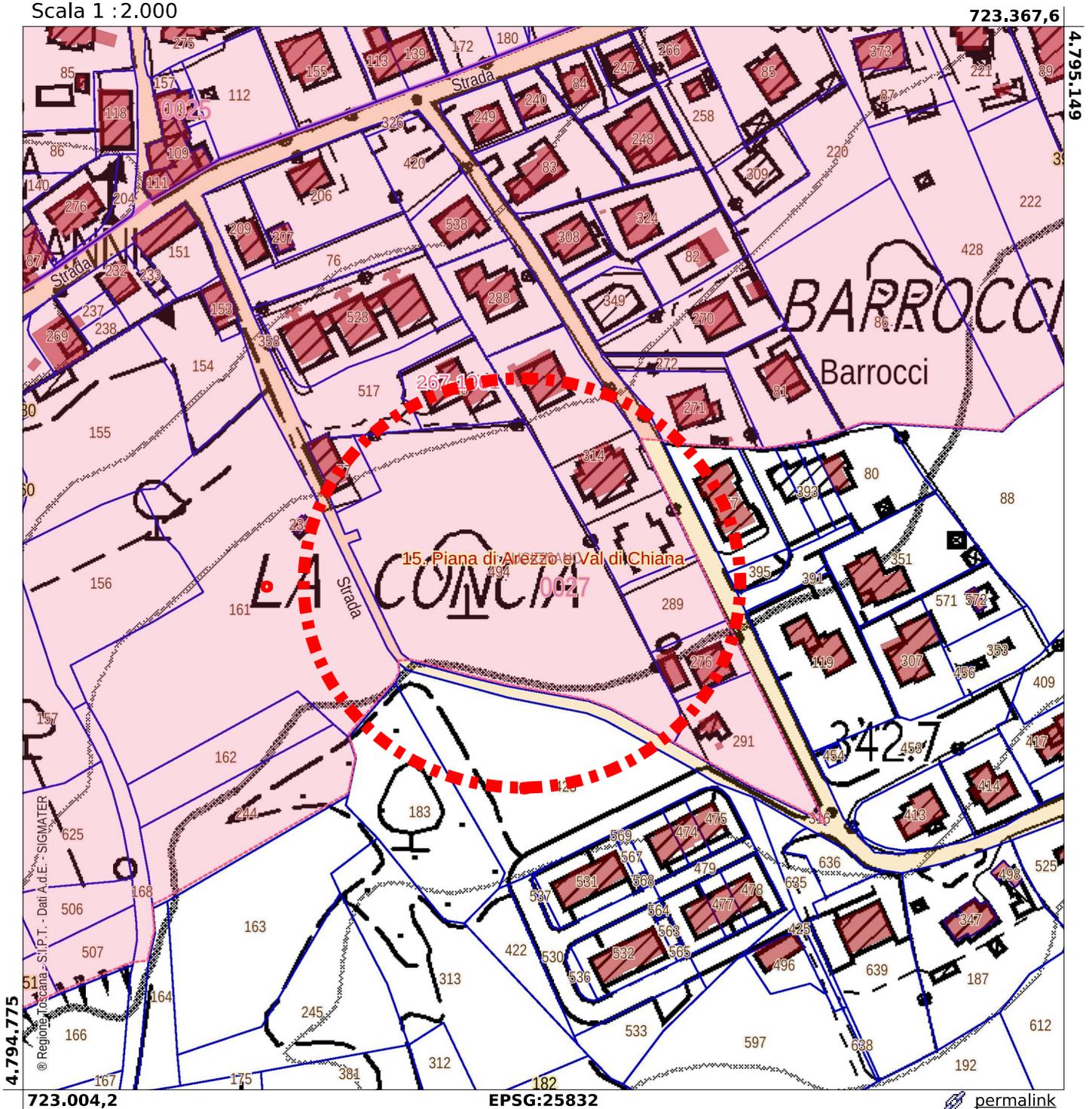
La Concia - f.27 - part.494



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Comune di Lucignano - Loc. La Concia

Scala 1 : 2.000



Estratto - "c.04V"

Legenda

Comuni (A)



Ambiti di paesaggio



Carta del territorio urbanizzato (1:50.000)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 82/2022)



Beni architettonici tutelati



Toponimi



Fabbricati



Numero particelle



Fogli



Strade



Fabbricati



Strade



Fogli



Particelle



Vestizioni

1 codice di particella

~ annessione di fabbricato

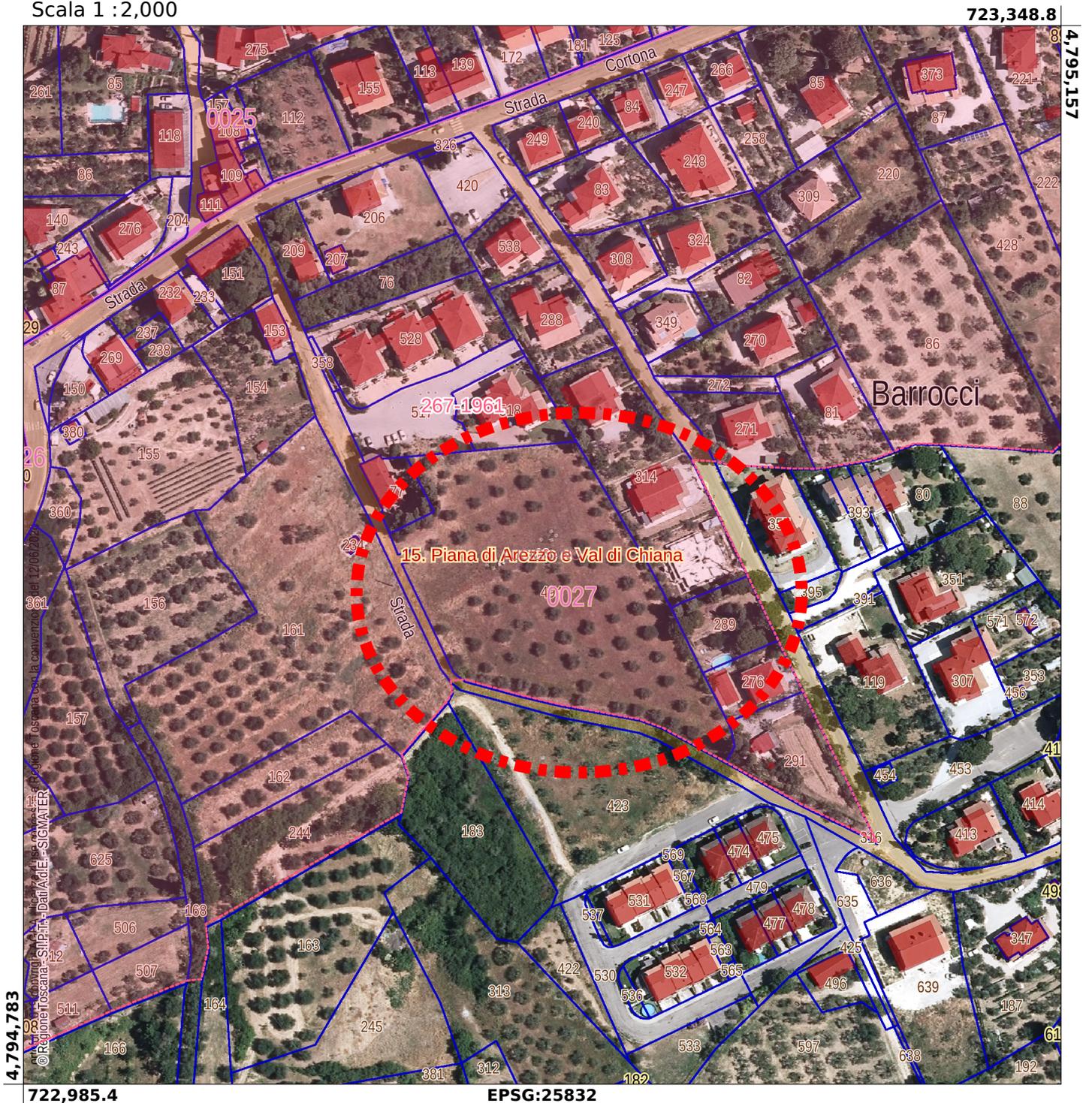
CTR 1:10.000 black



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Comune di Lucignano (AR) - Loc. La Concia

Scala 1 : 2,000



Estratto - PdL "c.04V" (Ortofoto - immagine aerea)

Legenda

Comuni (A)



confini comunali

Ambiti di paesaggio



Ambiti di paesaggio

Carta dei caratteri del paesaggio (1:50.000)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 82/2022)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Beni architettonici tutelati



Toponimi



toponimi

Fabbricati



fabbricati

Numero particelle



particelle catastali



particelle catastali

Fogli



bordi foglio

Strade



strade

Fabbricati



Fabbricato

Strade



Strada

Fogli



Mappa

Particelle



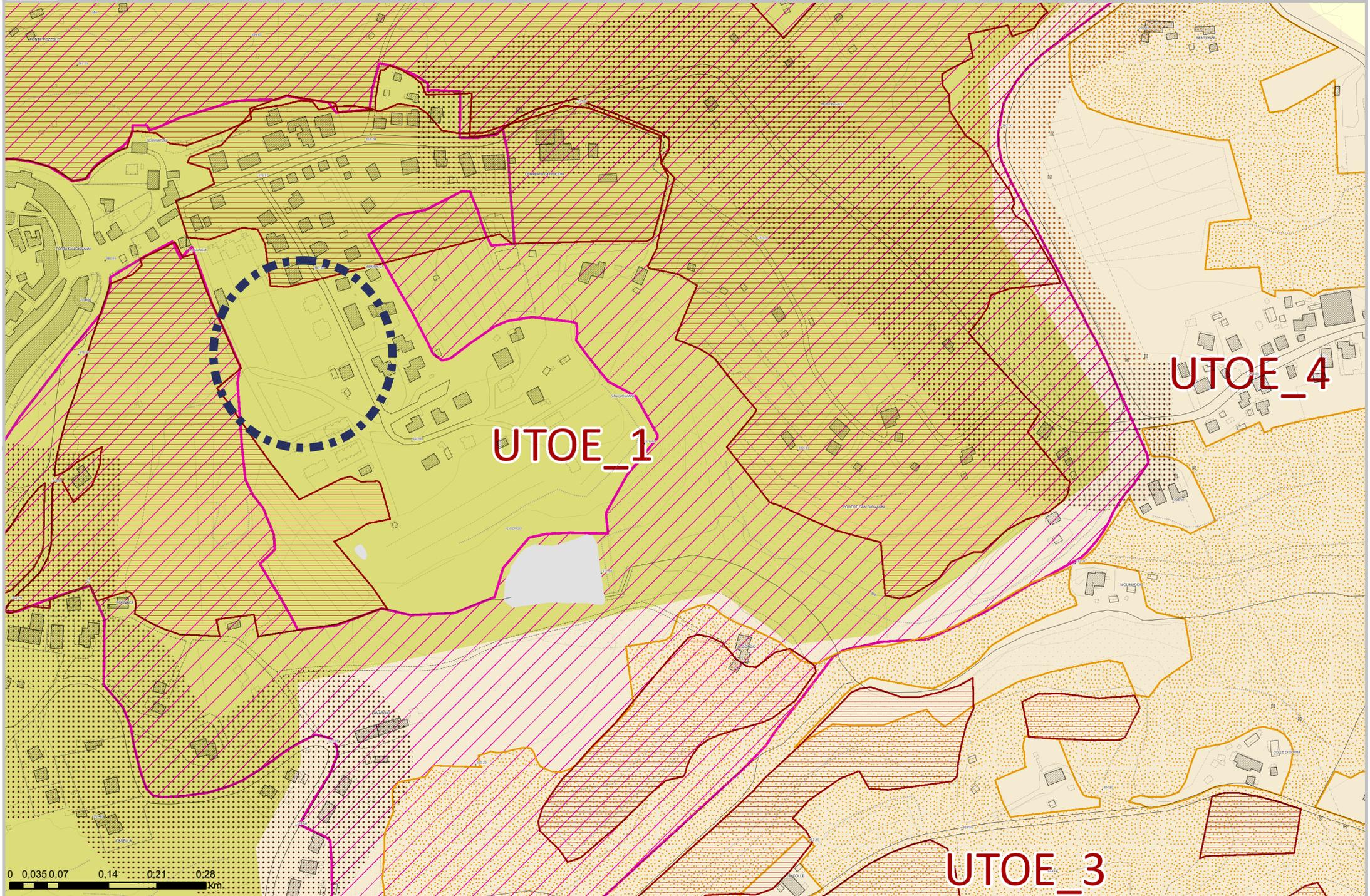
Particella

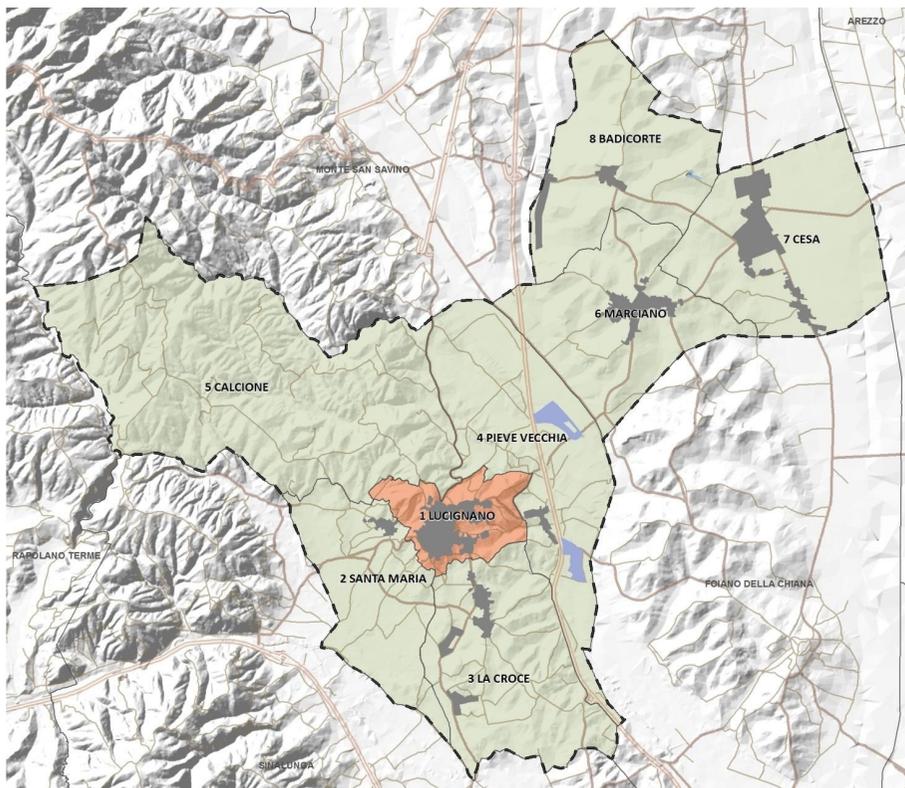
Idrografia Sistema acque_CTR



idrografia corsi

Ortofoto 1:5000 20cm - Anno 2019 AGEA





UTOE 1 Lucignano

Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee

TR5	Tessuto puntiforme	Capoluogo	Scheda A – B
TR7	Tessuto sfrangiato di margine	Fortezza	Scheda A – B
TR7	Tessuto sfrangiato di margine	Cappuccini	Scheda A – B
TR7	Tessuto sfrangiato di margine	Via del Lavatoio	Scheda A – B

Aree interessate da Varianti, piani attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso

Rif.	Validità	
01	Convenzione 07/2011	←
02	OO.UU realizzate, intervento da completare	
03	OO.UU realizzate, intervento da completare	
04	Convenzione 08/2008	
05	Convenzione 09/2010	
06	Intervento in attuazione	
07	Convenzione 03/2007	
08	Variante Approvata con D.C.C. n. 47 del 12/12/2018	Polo Scolastico Comunale

Definizione del perimetro del territorio urbanizzato

- Centri e nuclei storici
- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 comma 3 L.R. 65/2014)
- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 comma 4 L.R. 65/2014)
- Ambiti funzionali a qualificare il disegno del margine urbano**
- Aree interessate da Varianti, piani attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso**
- Attrezzature, servizi, parchi urbani e impianti tecnologici
- Vincolo cimiteriale

Servizi e sottoservizi

- Elettrodotto
- Adduzione fognaria
- Adduzione idrica
- Rete distribuzione metano
- Distanza di prima approssimazione (Terna)

Mobilità

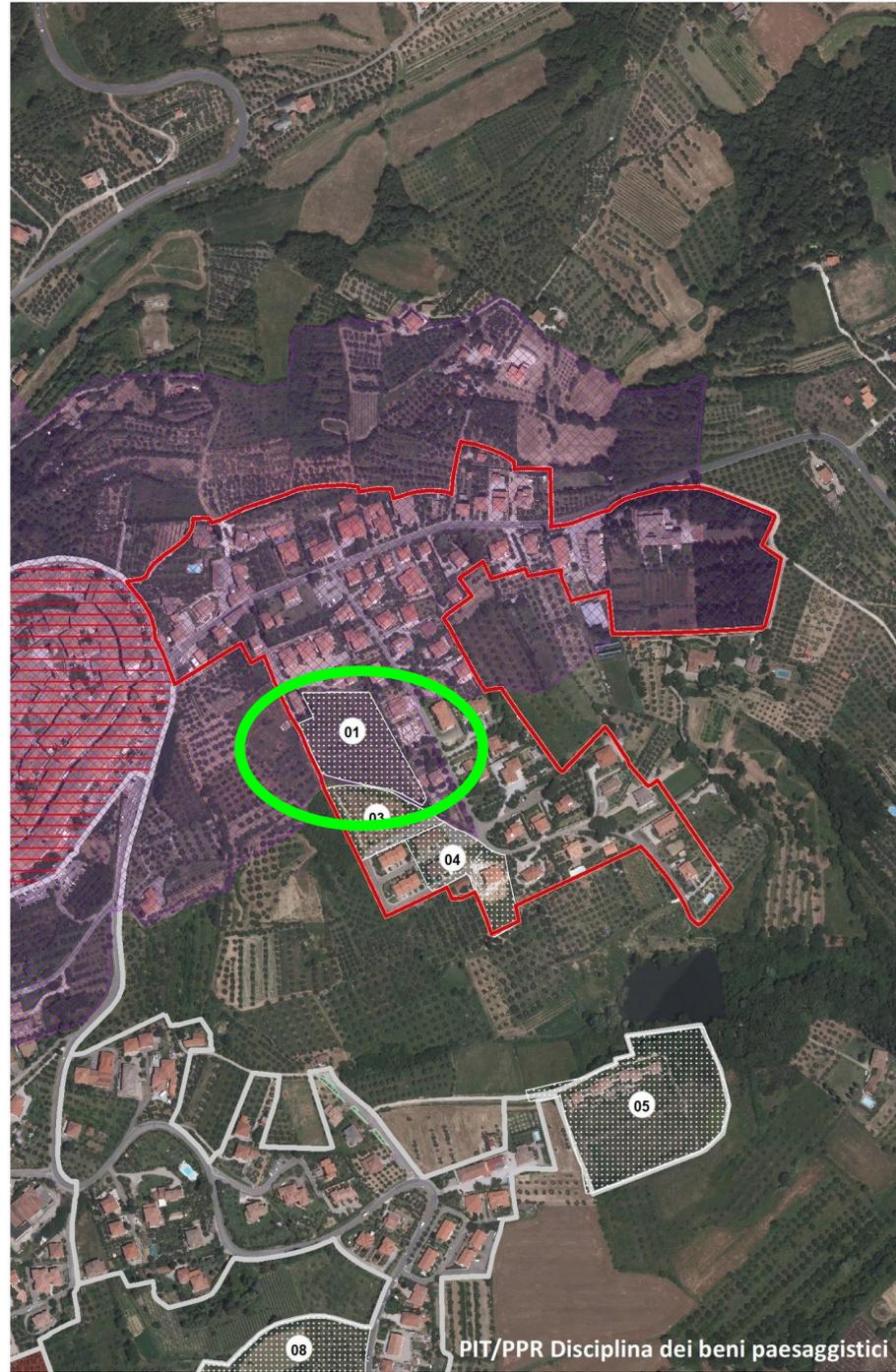
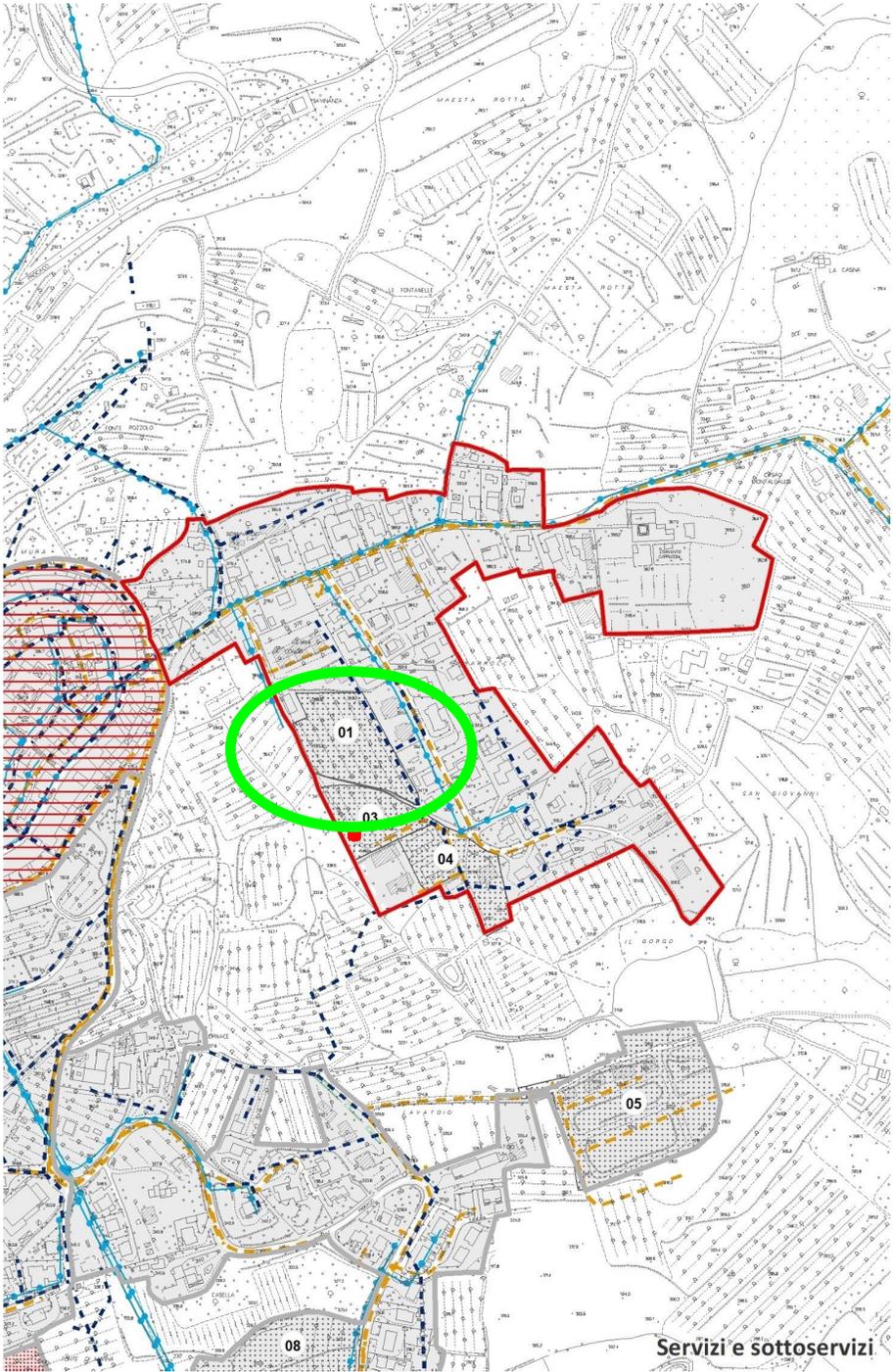
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto

PIT / PPR Disciplina dei beni paesaggistici

- Art. 142 comma 1 Lett. m Dlgs 42/2004
- Art. 136 Dlgs 42/2004

PTCP Aree di tutela paesistica

- Aggregato
- Struttura urbana
- Villa



UTOE 1 LUCIGNANO (Cappuccini)

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

