



COMUNE DI LUCIGNANO

(Prov. di Arezzo)

AREA TECNICA - URBANISTICA - EDILIZIA

Approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

Relazione del Responsabile del Procedimento

Ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014

Oggetto: Variante al Piano Attuativo C.04V – Località “La Concia” – ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 – Approvazione.

Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. Toscana 65/2014 e illustra gli aspetti tecnici, procedurali e normativi relativi alla Variante al Piano Attuativo C.04V – Località La Concia, proposta ai sensi dell'art. 112 della medesima legge. L'istruttoria è finalizzata alla verifica della conformità urbanistica, paesaggistica e ambientale della proposta, nonché alla valutazione della sussistenza delle condizioni per la sua approvazione mediante unico atto del Consiglio Comunale.

1. Inquadramento urbanistico e strumenti di riferimento

La proposta si colloca nell'ambito del sistema di pianificazione vigente, costituito da:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, approvato con deliberazioni consiliari n. 61 del 21/12/2019 (Lucignano) e n. 65 del 19/12/2019 (Marciano della Chiana), efficace con pubblicazione sul BURT n. 12/20 del 18/03/2020.
- Piano Operativo Intercomunale (POI), approvato definitivamente con deliberazioni consiliari n. 14 (Lucignano) e n. 20 (Marciano) del 14/04/2025, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 25 del 18/06/2025.

Il comparto oggetto di intervento, denominato C.04V – La Concia, è ricompreso nel territorio urbanizzato individuato nel POI come Area N.01 – “Aree con piani o progetti in corso di attuazione”, disciplinata dall'art. 52 delle NTA.

2. Stato del piano vigente e riferimenti pregressi

Il comparto trae origine dai seguenti atti urbanistici e convenzionali:

- D.C.C. n. 12 e n. 13 del 21/04/2005, relative all'approvazione definitiva dei piani di lottizzazione “C1F” e “C1P” in località Barrocci;
- Convenzione urbanistica del 28/03/2006 (rep. 48382 – racc. 9985);
- Conferenza di Servizi del 12/01/2011 tra Regione Toscana, Soprintendenza e Comune di Lucignano, conclusasi con verbale prot. GRT n. 6228/N.60.50/2011;
- D.C.C. n. 7 del 21/03/2011 di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico relativa ai piani C1F e C1P, con istituzione della Scheda Normativa C.04V;
- Convenzione urbanistica del 19/07/2011 (rep. 59555 – racc. 17758);
- Permesso di costruire n. 7 del 18/06/2013 (prot. 2028/2013) per opere di urbanizzazione primaria del comparto;



COMUNE DI LUCIGNANO

(Prov. di Arezzo)

AREA TECNICA - URBANISTICA - EDILIZIA

-
- Ulteriori atti integrativi e convenzione del 29/03/2018 (rep. 68390 – racc. 24176), con variazione della denominazione della ditta titolare da *Caldi e Bellini Costruzioni S.r.l.* a *LKM Distribuzioni S.r.l.*

Il piano risulta tuttora in corso di validità, in quanto oggetto di proroghe concesse ai sensi di legge, e regolarmente recepito dal POI vigente.

3. Contenuti della variante

La variante urbanistica è stata presentata dalla ditta *LKM Distribuzioni S.r.l.* con istanza protocollata n. 11476 del 10/11/2023 – Strumento Urbanistico 2/2023, e successive integrazioni documentali (protocolli nn. 3760/2024, 5576/2024, 1262/2025, 4777/2025, 5837/2025, 7711/2025, 8233/2025, 9992 e 9993/2025).

Gli elaborati di progetto, elencati in dettaglio nella proposta di delibera e depositati presso l'Ufficio Urbanistica, definiscono una riprogettazione interna del comparto finalizzata alla ridistribuzione della volumetria edificabile rispetto al piano approvato, con passaggio da tre a quattro edifici residenziali.

Non sono previste:

- variazioni di superficie utile o volume complessivo;
- modifiche al perimetro del piano attuativo;
- riduzioni degli standard urbanistici;
- aumenti delle altezze massime consentite.

Si precisa che le tipologie indicate negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo rappresentano schemi di massima e che i dimensionamenti reali, necessari al rispetto dei parametri previsti dal Piano, dovranno essere verificati nella successiva fase di richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo equivalente.

Si specifica inoltre che, nelle fasi successive alla approvazione al Piano, ovvero in fase di richiesta di intervento diretto, dovranno essere acquisite le autorizzazioni connesse al vincolo paesaggistico e che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della VAS riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del POI, oltre tutte le disposizioni necessarie previste di legge.

4. Elaborati costitutivi il Piano Attuativo

- *Tav.1 Estratti planimetrici.pdf.p7m*
- *Tavola 1.bis riferimenti POI e PSI*
- *Tav.2 Planimetria Stato Approvato.pdf.p7m*
- *Tav.3 - Sezioni Stato Approvato.pdf.p7m*
- *Tav.4-a Verifiche.pdf.p7m*
- *Tav.5 Planimetria Stato di Variante.pdf.p7m*
- *Tav.6 - Sezioni Stato di Variante.pdf.p7m*
- *Tav.7 Sterri e Riporti.pdf.p7m*
- *Tav.8 bis Schemi Tipologici bifamiliare.pdf.p7m*
- *Tav.8 Schemi Tipologici.pdf.p7m*



COMUNE DI LUCIGNANO

(Prov. di Arezzo)

AREA TECNICA - URBANISTICA - EDILIZIA

-
- *Tav.9 Canalizzazioni Fognature Acquedotto.pdf.p7m*
 - *Tav.10 Canalizzazioni Elettrodotta Enel Telecom.pdf.p7m*
 - *Tav.11 Particolari esecutivi.pdf.p7m*
 - *Tav.12 Fotoinserimento.pdf.p7m*
 - *Documentazione fotografica.pdf.p7m*
 - *Relazione Illustrativa.pdf.p7m*
 - *Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m*
 - *Relaz_Tecn_Attest_Risp_Disc_P.Paesagg.pdf.p7m*
 - *Relazione VAS.pdf.p7m*
 - *Computo metrico prezziario R.T. 2025*
 - *Schema Convenzione.pdf.p7m*
 - *Scheda sintesi RUP.pdf*
 - *Scheda sintesi.pdf.p7m*
 - *Dichiarazione.pdf.p7m*
 - *FATT GEOL la Concia.pdf.p7m*

5. Verifiche di conformità normativa

a) Conformità all'art. 112 L.R. 65/2014

La variante rispetta le condizioni previste dal comma 1 dell'articolo 112, in quanto:

- non comporta aumento di superficie edificabile o volumi;
- non modifica il perimetro del piano;
- non riduce gli standard urbanistici;
- non altera le altezze massime previste.

Pertanto, può essere approvata con unico atto del Consiglio Comunale, senza necessità di nuova adozione e pubblicazione.

b) Conformità paesaggistica

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 14/10/1961 (G.U. n. 267/1961) e dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

È stata acquisita la Relazione Paesaggistica dell'Arch. Fabio Terrosi (prot. n. 9992/2025), attestante la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il contesto vincolato.

c) Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Poiché la variante non comporta nuovi effetti ambientali significativi rispetto al piano già sottoposto a VAS e recepito dal POI, ai sensi dell'art. 5-bis, comma 2, della L.R. 10/2010, non si rende necessaria la verifica di assoggettabilità.

d) Deposito indagini geologiche e sismiche

Il deposito degli studi geologici e sismici è stato richiesto al competente Ufficio Regionale del Genio Civile con nota prot. n. 11447 dell'11/11/2025, in conformità al D.P.G.R. 5/R/2011 ed è stato iscritto nel registro al n. 4068.

6. RUP e Garante dell'informazione e partecipazione

- Responsabile del Procedimento: Arch. Rachele Conover, Responsabile Area Tecnica;



COMUNE DI LUCIGNANO

(Prov. di Arezzo)

AREA TECNICA - URBANISTICA - EDILIZIA

- Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Dott.ssa Debora Cesaretti, ai sensi dell'art. 37 L.R. 65/2014.

La variante sarà sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Assetto del Territorio, come previsto dai regolamenti comunali vigenti.

7. Elenco documenti allegati alla Delibera di approvazione del Piano Attuativo

- Relazione del Responsabile del procedimento
- Rapporto del Garante della Informazione e della Partecipazione

8. Sintesi dell'Attività prevista dopo l'approvazione

Dopo che il Consiglio Comunale avrà deliberato l'approvazione del Piano attuativo, la documentazione sarà trasmessa alla Provincia, alla Provincia e la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T.. Il piano assumerà efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per quanto sopra illustrato, la sottoscritta arch. Rachele Conover, in qualità di Responsabile del Procedimento, accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, avendo verificato altresì che la Variante al Piano Attuativo C.04V – Località “La Concia” si è formata nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. 65/2014 stessa.

Che presa visione dell'articolo 18 comma 2 della L.r. 65/2014 si relaziona, attestando che:

- ai sensi del punto a) il presente strumento di pianificazione urbanistica non è influente;
- ai sensi del punto b) il presente strumento di pianificazione urbanistica è pienamente coerente con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- ai sensi del punto c) il presente strumento di pianificazione urbanistica non incide in maniera irreversibile sulle componenti e sulle relative risorse enunciate ai punti a) b) c) e d) del comma 2 dell'articolo 3 della L.r. 65/2014;
- ai sensi del punto d) il presente strumento di pianificazione urbanistica non è interessato dai dispositivi di cui all'articolo 4 della L.r. 65/2014;
- ai sensi del punto e) il presente strumento di pianificazione urbanistica non è influente;
- ai sensi del punto f) il presente strumento di pianificazione urbanistica non è influente;

Lucignano 14.11.2025

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile Area Tecnica – Comune di Lucignano
Rachele Conover



COMUNE DI LUCIGNANO

(Prov. di Arezzo)

AREA TECNICA - URBANISTICA - EDILIZIA
