

ORIGINA  
LE



# COMUNE DI PIETRASANTA

*Provincia di Lucca*

## **DELIBERAZIONE DEL SUB COMMISSARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N° 23 DATA 27/02/2018**

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO AD INIZIATIVA PRIVATA IMMOBILE DI PROPRIETA'  
SOC. IFFI SPA VIA GARIBALDI 108 - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART 111 DELLA  
LRT 65/2014 E S.M.I.**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventisette del mese di Febbraio alle ore 13:35 in Pietrasanta, nella sede comunale.

La Dottoressa Patrizia Fedi , nominata SUB COMMISSARIO dell'Ente, giusto il decreto del Prefetto di Lucca n.45717 del 2017, adotta la presente deliberazione, con i poteri della Giunta Comunale.

Assiste il sottoscritto Dr. PARENTI MICHELE  
Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.



## **IL SUB COMMISSARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA**

**VISTA** la relazione del Responsabile del procedimento, allegata al presente atto, da cui risulta quanto segue:

- il PS del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n. 34 del 10/07/2008 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 40 del 01/10/2008;
- la variante al PS del Comune di Pietrasanta è stata approvata con D.C.C. n. 39 del 29/06/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 33 del 17/08/2011;
- il RU del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 33 del 20/08/2014;
- in data 14/09/2017 con Prot. n. 2017/32316, il Sig. GIACOMO FONIO in qualità di legale rappresentante della soc. Iffi spa con sede in Viareggio via Farabola Est, 32 proprietaria degli immobili ubicati in Pietrasanta via Garibaldi 108 e distinti catastalmente al fg 18, mappale 255 sub 12-45-74-76-77-78-79, ha richiesto l'approvazione del Piano Attuativo in oggetto, redatto ai sensi del 107 della L.R. 65/2014;
- l'art. 35 della Normativa Tecnica di Attuazione del RU vigente classifica l'area oggetto di intervento "aree urbanizzate di recente formazione" per le quali sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 9 delle medesime NTA così come indicato nella tav. 5P allegata al RU stesso;
- ai sensi dell'art 47 del RU l'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino superfici maggiori di 500 mq avviene attraverso la redazione di un piano attuativo così come disciplinato dall'art. 107, comma 4, lettera c) della L.R. 65/2014;

**VISTA** la proposta di Piano di Recupero in oggetto, redatto dall'Arch Gianluca Barbieri per la parte urbanistica, dal dott. Geol. Michele Giovannetti per quanto concerne le indagini geologiche, che si compone dei seguenti documenti:

- A01 dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
- A02 estratto di mappa catastale
- A03 elaborato planimetrico
- A04 visure catastali
- A05 relazione tecnica e legittimità urbanistica
- B01 documentazione fotografica
- C01 calcolo SUL
- C02 calcolo superficie a parcheggio
- C03 tabella riassuntiva superficie a parcheggio
- D01 Tavola 1
- D02 Tavola 2
- D03 Tavola 3
- D04 Tavola 4
- D05 Tavola 5
- D06 Tavola 6
- E01 Relazione sulla coerenza esterna ed interna
- E02 Relazione di fattibilità
- E03 Dichiarazioni DPGR 53/2011
- E04 Schema di convenzione
- E05 NTA
- E06 VAS

### **DATO ATTO che:**

- Il Piano di recupero proposto consiste nella possibilità di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse per l'immobile attualmente ad uso commerciale sito in via Garibaldi 108 (piano terra) anche le destinazioni direzionale e residenziale. La normativa tecnica di Piano attuativo prevede inoltre la possibilità di intervento sul fabbricato esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superfici utili e volume, con l'obiettivo di rendere le destinazioni d'uso più rispondenti alle reali esigenze del contesto in cui ricade l'immobile.
- Ai sensi dell'art 7 del RU vigente il piano attuativo si rende necessario perché interessa superfici oggetto d'intervento superiori a 500mq, non determinando detrazione al dimensionamento massimo ammissibile (quantità a consuntivo) in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso associato all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 47 delle NTA del RU vigente.

### **CONSIDERATO che**

- ai sensi del citato articolo 7 c5 del RU il piano di recupero deve contenere l'obbligo del reperimento delle dotazioni minime da standard di cui al D.M. 1444/1968 ed in tal senso il proprietario dell'immobile ha proposto la cessione di 1 posto auto per disabili adiacente la piazza pubblica (per una superficie di 16 mq) e 34 posti auto al piano seminterrato per un totale di 927,05 mq come tutto meglio rappresentato negli elaborati di piano.
- è stato sentito in merito all'acquisizione delle aree a standard (parcheggi pubblici) l'Ufficio Patrimonio del Comune di Pietrasanta che esprimeva parere favorevole all'acquisizione con le seguenti condizioni:
  1. *Che sia valutata una migliore soluzione dal punto di vista dell'ubicazione dei posti auto al fine di garantire meglio la divisione tra il pubblico e il privato e una maggior funzionalità degli stessi ;*
  2. *Che sia valutata una diversa soluzione per la zona di accesso carrabile affinché i costi condominiali non incidano esclusivamente sulle economie del Comune;*
  3. *Che siano chiariti i diritti di utilizzo sia della rampa carrabile e la scaletta pedonale di proprietà privata;*
  4. *Che i vari impianti esistenti siano divisi e autonomi tra pubblico e privato;*
  5. *Che siano certificati tutti gli impianti relativi alla parte prevista in cessione;*
  6. *Che le aree in cessione siano puntualmente individuate catastalmente;*
  7. *Che tutte le spese necessarie siano a carico dell'attuatore.*

che sono state recepite dalla proprietà modificando gli elaborati grafici per i punti 1, 2, 3, come da proposta dell'Ufficio patrimonio trasmettendoli con mail pec del 31.01.2018 prot. 4384.

- gli elaborati finali come modificati in base alle condizioni espresse dall'Ufficio Patrimonio prevedono la cessione di mq 927,02 (a fronte di una superficie minima da cedere ai sensi del DM 1444/68 di mq 922,40) così distribuiti: 1 posto auto per disabili al piano terra di fronte alla piazza pubblica per una superficie di 16 mq; 32 posti auto al piano seminterrato e 5 stalli per motociclette (il tutto come meglio rappresentato nella tavola 6 dell'allegato D con colore rosso).
- Prima della stipula della convenzione, che è stata modificata nei termini delle prescrizioni individuate ai punti 5 e 7, dovranno essere verificate tutte le condizioni poste dall'Ufficio patrimonio e che non hanno un riscontro diretto nei presenti elaborati, nello specifico:
  1. *Che gli impianti esistenti siano divisi e autonomi tra pubblico e privato e dotati di certificazioni necessarie;*
  2. *Che le aree in cessione siano puntualmente individuate catastalmente;*

**DATO INOLTRE ATTO che:**

- In data 10.11.2017 con Prot. mailpec n. 39389/2017 è stata inviata al protocollo generale del Genio Civile Toscana Nord e Servizio Idrologico Regione Sede di Lucca, la documentazione ai fini del deposito degli atti relativi alle indagini geologiche e alle certificazioni ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e del DPGR 53/R/2011.
- In data 04.10.2017 con Prot. Int. n. 1226924 gli elaborati di piano di recupero sono stati inviati all'Ufficio Ambiente del Comune di Pietrasanta per ottenere il parere di competenza ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS di cui al D.lgs. 152/2006 e alla LRT 10/2010 e succ.mod. Con Determina Dirigenziale N 4730, l'Autorità competente si è espressa approvando l'esclusione dalla procedura di VAS.
- In data 12.12.2017 con Prot. Int. n. 1241684 è stato richiesto parere di competenza in merito alle opere pubbliche in cessione all'Ufficio lavori pubblici che con nota id 1253166 de 05.02.2018 il Responsabile esprimeva parere favorevole confermando alcune prescrizioni già formulate dall'Ufficio Patrimonio, che sono state recepite negli elaborati allegati alla presente delibera nei termini sopra indicati.
- Il Piano attuativo contiene la relazione di fattibilità in merito agli aspetti di coerenza al PIT vigente. Per tali aspetti l'Ufficio ha verificato che la proposta di Piano Attuativo fosse coerente con la disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015, con particolare riferimento alla disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito n. 02 Versilia e Costa Apuana

**VISTA** l'istruttoria tecnica redatta dall'Ufficio Urbanistica e la relazione favorevole del Funzionario Responsabile del Servizio;

**VERIFICATO** che la proposta di Piano Attuativo è redatta in conformità agli artt. 7, 35 e 47 delle NTA del RU vigente;

**VERIFICATO** che in RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP;

**DATO ATTO CHE** il Ru vigente contiene la verifica di coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico adottato con DCR n. 58 del 01/07/2014;

**DATO ATTO** che la proposta di Piano Attuativo risulta coerente con la disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015, con particolare riferimento alla disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito n. 02 Versilia e Costa Apuana;

**RITENUTO** pertanto di poter procedere, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, all'adozione del Piano Attuativo, così come proposto;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica del 25/10/2017 di nomina del Commissario Straordinario;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo n.267/00 allegato alla presente deliberazione;

**Visto** il Decreto del Prefetto di Lucca n.45717/2017 di nomina a Sub Commissario della Dottoressa Patrizia Fedi;

**Visto** il Decreto del Commissario Straordinario n.26 del 13/11/2017 che autorizza i Sub commissari, congiuntamente e disgiuntamente, ad esercitare direttamente ove necessario tutti i poteri deliberativi e dispositivi inerenti la gestione dell'Ente;

**Acquisito** il parere del Segretario Generale in ordine alla conformità alle leggi, allo Statuto e ai Regolamenti;

**VISTO** l'art 27 dello Statuto Comunale e ritenuta pertanto la competenza della Giunta comunale considerato altresì l'art 5 c.13 del DL 70/2011 ai fini dell'adozione/approvazione dei Piani attuativi;

**VISTO** il Dlgs. 33/2013 *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*, ed in particolare l'art. 23 circa gli obblighi di pubblicazione degli accordi stipulati dall'amministrazione e vista la deliberazione della Giunta n. 25/2014 di approvazione del piano triennale per la prevenzione della corruzione e del piano per la trasparenza e l'integrità;

## **DELIBERA**

di **PRENDERE ATTO** della relazione favorevole del Responsabile del Servizio allegata al presente atto per farne parte integrante e contemporaneamente:

**DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, per quanto riportato in premessa, il Piano Attuativo di iniziativa privata **IMMOBILE DI PROPRIETA' SOC. IFFI spa VIA GARIBALDI 108** composto dai seguenti elaborati:

**A01** dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

**A02** estratto di mappa catastale

**A03** elaborato planimetrico

**A04** visure catastali

**A05** relazione tecnica e legittimità urbanistica

**B01** documentazione fotografica

**C01** calcolo SUL

**C02** calcolo superficie a parcheggio

**C03** tabella riassuntiva superficie a parcheggio

**D01** Tavola 1

**D02** Tavola 2

**D03** Tavola 3

**D04** Tavola 4

**D05** Tavola 5

**D06** Tavola 6

**E01** Relazione sulla coerenza esterna ed interna

**E02** Relazione di fattibilità

**E03** Dichiarazioni DPGR 53/2011

**E04** Schema di convenzione

**E05** NTA

**E06** VAS

allegati al presente deliberato per farne parte integrante e sostanziale

**DI DARE ATTO CHE** l'ufficio competente provvederà a trasmettere il Piano Attuativo adottato alla Provincia così come previsto dall'art. 111, comma 3 della L.R. 65/2014, nonché a pubblicare sul BURT e sul sito istituzionale del Comune avviso di deposito del Piano Attuativo adottato per trenta giorni dalla data della relativa pubblicazione sul BURT;

**DI DARE ATTO ALTRESI' CHE** ai sensi dell'art. 111 commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014, qualora non siano pervenute osservazioni, il presente piano diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

di demandare alla Direzione Area Servizi del territorio ed alla Direzione Area servizi interni l'adozione degli atti conseguenti;

**DELIBERA INOLTRE**

di rendere immediatamente eseguibile il presente deliberato ai sensi dell'art.134, 4° comma del decreto legislativo n.267/00.

Letto approvato e sottoscritto

IL SUB COMMISSARIO  
Dottoressa PATRIZIA FEDI

IL Segretario Generale  
Dr. PARENTI MICHELE

.....

