



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 55 DATA 24/04/2018

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO AD INIZIATIVA PRIVATA VIA DEL RIO LOCALITA' MONTISCENDI - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART 111 DELLA LRT 65/2014 E S.M.I.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventiquattro del mese di Aprile alle ore 16:20 in Pietrasanta, nella sede comunale.

Il Dottor GIUSEPPE PRIOLO, nominato COMMISSARIO dell'Ente, giusto il decreto del Presidente della Repubblica del 25 ottobre 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 COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

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 pubblicata 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 23/12/2016 con Prot. n. 43401, le Sig.re Simonetta Tommasi, Barbara Tommasi, Alberta Tommasi e Antonella Donati, in qualità di proprietarie degli immobili ubicati in Pietrasanta via del Rio località Montiscendi (individuati al Foglio 52 del Comune di Pietrasanta, mapp 232 e porzione mapp 600) hanno richiesto l'approvazione del Piano Attuativo in oggetto, redatto ai sensi del 107 della L.R. 65/2014;
- in data 14.03.2017 con prot. 9534, l'Ufficio Urbanistica richiedeva integrazioni rispetto agli elaborati presentati
- in data 22.06.2017 con prot 22379 venivano presentati elaborati integrativi, ulteriormente integrati e modificati con prot 8481 del 06.03.2018 a seguito del parere espresso dall'Ufficio LLPP;
- Nel RU vigente l'area in questione risulta individuata nella tavola 3Tr – Territorio rurale di collina e di pianura – Strettoia e classificata come “edifici produttivi e/o piazzali e depositi” disciplinati dall'art 19 lettera h) della NTA del RU.
- Tra gli interventi ammessi dalla Normativa di riferimento è contemplata la ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, subordinato all'impegno del proponente ad applicare prezzi/canoni determinati dal regolamento comunale approvato con Dcc 76/2010;
- ai sensi dell'art 47 del RU l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso 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;
- ai sensi degli art.li 7, 19 e 47 del RU, la ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso per superfici superiori a 500 mq è soggetta a verifica del dimensionamento a residuo ed è necessario reperire gli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e dal PS in relazione agli abitanti insediabili;
- Il monitoraggio del dimensionamento a residuo del RU per l'UTOE 15 Montiscendi al giorno 03.04.2018 fissa un dimensionamento pari a 7 alloggi residui a recupero;
- Il Piano attuativo in questione prevede la realizzazione di 6 alloggi a recupero per una SUL totale pari a 528 mq e la cessione di 504 mq di aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico).

VISTA la proposta di Piano di Recupero in oggetto, redatto dall'Arch Francesco Bettini per la parte urbanistica, dai Geologi Michele Giovannetti e Vanessa Greco per quanto concerne le indagini geologiche, che si compone dei seguenti elaborati:

- all 1) Tav.1 Estratti R.U. vigente, catastale, tav 12 P.S., P.I.T., ortofoto
- all 2) Tav.2 Rilievo urbanistico del territorio, segni naturali ed antropici 1:1000
- all 3) Tav.3 Rilievo topografico
- all 4) Stato Attuale: identificazione aree ed edifici soggetti a piano attuativo 1:200
- all 5) Individuazione delle U.M.I., tipologie insediative ed aree a standard 1:200
- all 6) Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione primaria 1:500
- all 7) Individuazione delle aree edificabili 1:200
- all 8) Schema planivolumetrico 1:500
- all 9) Documentazione fotografica
- all 10) Asseverazione legittimità
- all 11) Stima opere di urbanizzazione
- all 12) Relazione Illustrativa
- all 13) Norme tecniche di attuazione
- all 14) Indagini geologico-tecniche
- all 15) relazione verifica assoggettabilità alla Vas
- all 16) Schema di convenzione urbanistica

DATO ATTO che:

- Il Piano di recupero proposto consiste nella demolizione degli attuali edifici artigianali con una riorganizzazione delle aree di pertinenza individuando tre UMI nelle quali vengono realizzati rispettivamente due alloggi a destinazione residenziale, per un totale di 6 alloggi di edilizia sociale.
- Ai sensi dell'art 7 del RU vigente il piano attuativo si rende necessario perché interessa superfici oggetto d'intervento superiori a 500mq, determinando detrazione al dimensionamento massimo ammissibile (quantità a consuntivo) in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso associato all'intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art 47 delle NTA del RU vigente.

CONSIDERATO che

- l'inserimento nel contesto territoriale avviene tramite il riordino della viabilità, con disposizione dei lotti e relative aree di pertinenza (attualmente molto degradate) che rispettano gli assetti del tessuto agrario anche mantenendo e ripristinando le formazioni arboree in filari e sistemazioni colturali tradizionali (uliveto);
- 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. 1444/68 e dell'art. 106 delle NTA del PS (verifica degli standard) ed in tal senso il proprietario dell'immobile si impegna a cedere le aree destinate a parcheggi e verde pubblico per un totale di 504 mq, il tutto come tutto meglio rappresentato negli elaborati di piano ed a realizzare direttamente tali opere a scomputo come precisato nella convenzione allegata al presente atto;

DATO INOLTRE ATTO che:

- In data 15.11.2017 con Prot. mailpec n. 3886 è stata inviata al protocollo generale del Genio Civile Toscana Nord e Servizio Idrologico Regione Sede di Lucca, la documen-

tazione 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 09.03.2017 con prot 9103 l'Ufficio del Genio Civile Toscana Nord ha comunicato il numero di deposito 2088 assegnato alla pratica in oggetto.

- In data 05.09.2017 con nota id 1219386 gli elaborati di piano di recupero sono stati inviati all'Ufficio LLPP del Comune di Pietrasanta per ottenere il parere di competenza ai fini della verifica delle aree e delle opere destinate a standard urbanistici. In data 02.02.2018 con nota id 1253167 l'Ufficio lavori pubblici trasmetteva il seguente parere: favorevole con la seguente prescrizione *l'ubicazione dei punti luce dell'illuminazione pubblica rappresentati in tav. 6 sono da intendersi indicativi. La loro esatta posizione dovrà essere concordata in fase di attuazione del progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione.*
Tale prescrizione è stata recepita e gli elaborati sono stati conseguentemente modificati e trasmessi con mailpec prot 8481 del 06.03.2018
- 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, quale Autorità competente, 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 4783/2017 l'Autorità competente si è espressa approvando l'esclusione da procedura di VAS ai sensi del c4 dell'art 12 del Dlgs 152/2006;
- Relativamente ai servizi afferenti ad altri Enti erogatori, in considerazione del parere di competenza espresso da Gaia Spa, i richiedenti si debbano far carico della linea di allacciamento della fognatura nera tra la proprietà e via del Rio e che prima dell'approvazione del Piano dovranno essere acquisiti i pareri di competenza relativamente alla rete elettrica e gas.
- 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;

VERIFICATO che la proposta di Piano Attuativo è redatta in conformità agli artt. 7, 19 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;

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;

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 del Responsabile del procedimento, 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 **VIA DEL RIO località MONTISCENDI**

- all 1) Tav.1 Estratti R.U. vigente, catastale, tav 12 P.S., P.I.T., ortofoto
- all 2) Tav.2 Rilievo urbanistico del territorio, segni naturali ed antropici 1.1000
- all 3) Tav.3 Rilievo topografico
- all 4) Stato Attuale: identificazione aree ed edifici soggetti a piano attuativo 1:200
- all 5) Individuazione delle U.M.I., tipologie insediative ed aree a standard 1:200
- all 6) Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione primaria 1:500
- all 7) Individuazione delle aree edificabili 1:200
- all 8) Schema planivolumetrico 1:500
- all 9) Documentazione fotografica
- all 10) Asseverazione legittimità
- all 11) Stima opere di urbanizzazione
- all 12) Relazione Illustrativa
- all 13) Norme tecniche di attuazione
- all 14) Indagini geologico-tecniche
- all 15) relazione verifica assoggettabilità alla Vas
- all 16) Schema di convenzione urbanistica

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.

Atto approvato e sottoscritto

IL COMMISSARIO
Dr. GIUSEPPE PRIOLO

IL Segretario Generale
Dr. PARENTI MICHELE

.....