



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 159 del 17/04/2026

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL PO VIGENTE TU_RL6 – AREA POSTA A MARINA DI PIETRASANTA, IN LOCALITÀ FOCETTE IN VIA AURELIA ANGOLO VIA ASTORIA – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA LRT 65/2014

L'anno duemilaventisei il giorno diciassette del mese di aprile alle ore 14:30, in Pietrasanta nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunita la Giunta per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il sig. Sindaco Alberto Stefano Giovannetti.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presenza	Assenza
1	Sindaco	GIOVANNETTI ALBERTO STEFANO	X	
2	Assessore	BRESCIANI FRANCESCA	X	
3	Assessore	COSCI ANDREA	X	
4	Assessore	MARCUCCI MATTEO	X	
5	Assessore	GLIORI TATIANA	X	
6	Assessore	SORBO ERMANNO	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Partecipa il Segretario Generale Dott. Massimo Origa, incaricato della redazione del verbale.



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

LA GIUNTA

PARERE TECNICO parere favorevole apposto dal Responsabile Lorenzo Ricciarelli / ArubaPEC S.p.A. in data:16/04/2026 14:43:30

PARERE CONTABILE parere favorevole apposto dal Responsabile Servizi Finanziari Torti Monica / ArubaPEC S.p.A. in data: 17/04/2026 10:45:42

con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme e nei modi di legge,

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

Inoltre, con autonoma e separata votazione, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme e nei modi di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4° del D.Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Alberto Stefano Giovannetti

Il Segretario Generale

Dott. Massimo Origa

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

La seduta si è svolta ai sensi del Regolamento per lo svolgimento delle riunioni degli organi collegiali in modalità telematica approvato con Deliberazione Consiliare n. 22 del 23/05/2022.

Era presente, in loco, l'Assessore Ermanno Sorbo.

Erano presenti, in videoconferenza, il Sindaco Alberto Stefano Giovannetti, gli Assessori Francesca Bresciani, Andrea Cosci, Tatiana Gliori e Matteo Marcucci.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Piano Strutturale vigente del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n.41 del 9/11/2023 ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.2 del 10/01/2024;
- il Piano Operativo vigente del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n.22 del 26/06/2024 ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.41 del 09/10/2024;
- il Piano di Recupero (PdR) conforme alle previsioni del Piano Operativo viene approvato secondo le procedure di cui all'art. 111 della LRT 65/2014 "Approvazione dei piani attuativi";

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 13/08/2025 con prot. 45956, è stata acquisita istanza per l'approvazione del Piano di Recupero (PdR) ai sensi dell'art. 111 della Legge regionale 65/2014, per l'area posta in via Aurelia angolo via Astoria, località Focette, trasmessa per conto della proprietà dall' [OMISSIS...] . L'istanza è stata perfezionata in seguito ad integrazioni, sostituzioni e correzioni;
- l'area oggetto di istanza risulta disciplinata nel vigente Piano Operativo dalla scheda norma TU-rl6;

VISTA la proposta di Piano di Recupero di cui alla premessa, redatta dall' [OMISSIS...] per la parte urbanistica e dal [OMISSIS...] per quanto concerne le indagini geologiche, idrauliche e sismiche, la quale consiste nella realizzazione di un complesso immobiliare di n.15 unità con destinazione residenziale a tre piani fuori terra, con i seguenti parametri urbanistici:

ST= 2055 mq

SE= 1555 mq

IC= 30%

H max= 3 np;

VISTI gli elaborati di piano attuativo composti dai seguenti documenti quali parte integrante del presente atto:

PR.01 Norme Tecniche Attuazione

PR.02 Relazione tecnica

PR.03 Documentazione fotografica



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

PR.04 Estratti cartografici

PR.05 Calcolo oneri

PR.06 Monetizzazione standard

PR.07 Relazione geologico tecnica di fattibilità

PR.08 Relazione sistemazione ambientale

PR.09 Bozza schema convenzione

PR.10 Dichiarazione di conformità urbanistica, paesaggistica e architettonica

Tavole

PR.T01 Sovrapposizione Rilievo, Catasto, Piano Operativo

PR.T02 Rilievo strumentale stato attuale

PR.T03 Inquadramento generale e skyline

PR.T04 Rilievo stato attuale – Planimetria generale

PR.T05 Rilievo stato attuale – Piante

PR.T06 Rilievo stato attuale – Sezione e prospetti

PR.T07 Stato di progetto – Inquadramento generale e skyline

PR.T08 Stato di progetto – Planimetria generale

PR.T09 Stato di progetto – Piante

PR.T10 Stato di progetto – Sezione e prospetti

PR.T11 Stato di progetto – Viste

PR.T12 Inserimento ambientale - Raffronto stato attuale-stato di progetto

PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 c.4 delle NTA del P.O.

PR.T14 Sovrapposto – Inquadramento generale e skyline

PR.T15 Sovrapposto – Planimetria generale

PR.T16 Sovrapposto – Piante

PR.T17 Sovrapposto – Sezione e prospetti

PR.T18 Superficie edificata-Volume Edificato-Superficie Coperta

PR.T19 Verifica superfici permeabili

PR.T20 Verifica parcheggi Legge 122

PR.T21 Progetto schema smaltimento acque chiare-acque nere

PR.T22 Progetto impianto fotovoltaico

PR.T23 Verifica distanze dai fabbricati

PR.T24 Progetto cabina ENEL

PR.T25 Progetto del verde;

RILEVATO CHE il perimetro del comparto individuato dalla scheda norma è contenuto all'interno del [OMISSIS...] di proprietà del soggetto proponente;

RITENUTO CHE ai sensi dell'art. 11.4 del Piano Operativo vigente, il piano è stato redatto da tutti i proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nell'ambito soggetto a piano attuativo;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 10273 del 25/02/2026 è stata indetta apposita Conferenza dei servizi istruttoria per acquisire i pareri degli enti erogatori dei servizi (E-distribuzione, Toscana Energia e Gaia S.p.a) per gli allacci alle reti di sottoservizi esistenti e i pareri sono favorevoli;



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- con nota prot. n. 18248 del 13/04/2026 è stato acquisito il parere preventivo di E_Distribuzione;
- i proponenti hanno trasmesso, ai sensi dell'art. 11.4 c. 8, l'istanza di monetizzazione dello standard relativo alla mancata cessione e realizzazione del parcheggio pubblico di 180 mq, come previsto dalla scheda norma, per un totale di 51'300,00 euro;
- l'istanza di monetizzazione suddetta è corredata da un computo metrico estimativo atto a stimare il costo ipotetico per la realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato a Marina di Pietrasanta, in modo da calcolare un prezzo/mq ricadente entro le soglie minime e massime stabilite dalla D.D. 1182/2025;
- non è stato richiesto un parere all'Ufficio Lavori Pubblici sul suddetto computo in quanto lo stesso si riferisce ad un progetto ipotetico di parcheggio pubblico ed i risultanti costi/mq ricadono entro le soglie stabilite dalla D.D. 1182/2025;
- l'intervento di trasformazione urbanistica è di natura residenziale e la SE prevista con l'attuazione del piano supera i 1200 mq, in osservanza all'art. 9, comma 4 del P.O. vigente, è necessario riservare una quota di edilizia sociale pari al 5% della SE indicata nella scheda norma, pertanto, ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, i proponenti hanno manifestato l'intenzione di monetizzare lo standard di edilizia sovvenzionata presentando specifica istanza (prot. 6463 del 05/02/2026) per un totale di 102'989,21 euro, calcolati secondo le modalità di cui alla D.D. 1364/2025;
- le quote relative alla monetizzazione degli standard suddetti, saranno corrisposte all'AC in unica soluzione all'atto di sottoscrizione della convenzione e verranno imputate a specifici capitoli di bilancio;
- il Piano di Recupero in oggetto è conforme al Piano Operativo ed in quanto tale escluso dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L.R.T. 65/2014 in quanto realizzazione di progetti sottoposti a VAS, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006;
- la proposta di Piano di Recupero è redatta in conformità al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della L.R.T. 65/2014;
- l'area oggetto del presente Piano di Recupero è interessata da vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 – DM 26/03/1953 “Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta” e pertanto come stabilito dalla Conferenza paesaggistica di conformità al PIT del PO vigente *“con riferimento alle previsioni da attuarsi mediante Piano Attuativo e riferite ai beni paesaggistici, continua a trovare applicazione l'art. 23, comma 3 – disposizioni transitorie – della Disciplina del PIT-PPR”*.
- la proposta di Piano di Recupero è redatta in conformità alla scheda norma TU_rl6 della disciplina di piano;
- con prot. 8122 e 8129 del 13/02/2026 è stato effettuato il deposito degli elaborati finali al Genio Civile, che ha a sua volta trasmesso il numero di deposito (2393) con prot. 9463 del 20/02/2026;

DATO INOLTRE ATTO CHE:



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- la competenza della Giunta Comunale all'adozione del piano in quanto trattasi di proposta conforme allo strumento urbanistico (P.O.);

- il Responsabile del procedimento è l'Arch. Eugenia Bonatti, responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pietrasanta;

VISTA la Relazione del Responsabile del procedimento elaborata ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 33 della LRT 65/2014 ed allegata alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale (ALL. A);

RITENUTO pertanto di poter procedere, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, all'adozione del Piano di Recupero, così come proposto;

VISTI INOLTRE:

- L. 241/1990;
- D.lgs 267/2000;
- L. 1150/1942;
- L. 765/1967;
- D.M. 1444/1968;
- L. 10/1977;
- L. 457/1978;
- D.P.R. 380/2001;
- D.lgs. 42/2004;
- D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- L.R.T 10/2010 e s.m.i.;
- L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- Accordo 2018 Mibact e Regione Toscana sullo svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- il Piano Strutturale vigente;
- il Piano Operativo vigente;
- il vigente Statuto Comunale;

RITENUTO pertanto necessario procedere all'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto in presenza dei presupposti di fatto e di diritto;

CONSIDERATO che la presente delibera comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

VISTI infine i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Dirigente dell'Area Servizi del Territorio e alle Imprese e dell'Area Servizi al Cittadino e Area Finanziaria, ai sensi dell'art.49, comma 1°, del T.U.E.L. – D.lgs 18.08.2000, n.267, che si allegano al presente atto;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, per quanto riportato in premessa, il Piano di Recupero in attuazione della scheda TU_rl6 per l'area posta a Marina di Pietrasanta in via



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

Aurelia angolo via Astoria in località Focette per la realizzazione di un complesso immobiliare di n.15 unità residenziali, composto dai seguenti elaborati:

- 1) *PR.01 Norme Tecniche Attuazione*
- 2) *PR.02 Relazione tecnica*
- 3) *PR.03 Documentazione fotografica*
- 4) *PR.04 Estratti cartografici*
- 5) *PR.05 Calcolo oneri*
- 6) *PR.06 Monetizzazione standard*
- 7) *PR.07 Relazione geologico tecnica di fattibilità*
- 8) *PR.08 Relazione sistemazione ambientale*
- 9) *PR.09 Bozza schema convenzione*
- 10) *PR.10 Dichiarazione di conformità urbanistica, paesaggistica e architettonica*

Tavole

- 11) *PR.T01 Sovrapposizione Rilievo, Catasto, Piano Operativo*
- 12) *PR.T02 Rilievo strumentale stato attuale*
- 13) *PR.T03 Inquadramento generale e skyline*
- 14) *PR.T04 Rilievo stato attuale – Planimetria generale*
- 15) *PR.T05 Rilievo stato attuale – Piante*
- 16) *PR.T06 Rilievo stato attuale – Sezione e prospetti*
- 17) *PR.T07 Stato di progetto – Inquadramento generale e skyline*
- 18) *PR.T08 Stato di progetto – Planimetria generale*
- 19) *PR.T09 Stato di progetto – Piante*
- 20) *PR.T10 Stato di progetto – Sezione e prospetti*
- 21) *PR.T11 Stato di progetto – Viste*
- 22) *PR.T12 Inserimento ambientale - Raffronto stato attuale-stato di progetto*
- 23) *PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 c.4 delle NTA del P.O.*
- 24) *PR.T14 Sovrapposto – Inquadramento generale e skyline*
- 25) *PR.T15 Sovrapposto – Planimetria generale*
- 26) *PR.T16 Sovrapposto – Piante*
- 27) *PR.T17 Sovrapposto – Sezione e prospetti*
- 28) *PR.T18 Superficie edificata-Volume Edificato-Superficie Coperta*
- 29) *PR.T19 Verifica superfici permeabili*
- 30) *PR.T20 Verifica parcheggi Legge 122*
- 31) *PR.T21 Progetto schema smaltimento acque chiare-acque nere*
- 32) *PR.T22 Progetto impianto fotovoltaico*
- 33) *PR.T23 Verifica distanze dai fabbricati*
- 34) *PR.T24 Progetto cabina ENEL*
- 35) *PR.T25 Progetto del verde*

allegati al presente deliberato per farne parte integrante e sostanziale;

DI PRENDERE ATTO:

- dei contenuti della Relazione del Responsabile del procedimento (ALL A)



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- dei contenuti dello “Schema di convenzione” che contiene le specifiche relative all’assunzione degli obblighi, impegni, condizioni e prescrizioni, da assumere da parte del soggetto attuatore, da perfezionare al termine del procedimento urbanistico;

DI DARE ATTO CHE il presente Piano di Recupero ha validità fino al completamento degli interventi privati dallo stesso previsti nonché fino all’esaurimento degli adempimenti indicati nella convenzione. In ogni caso il termine massimo non potrà eccedere i dieci (10) anni a partire dalla data di pubblicazione dell’avviso di approvazione sul BURT;

DI DARE ATTO CHE l’ufficio competente provvederà a trasmettere il Piano di Recupero adottato alla Provincia, a pubblicare sul BURT l’avviso di deposito del Piano di Recupero adottato e a rendere accessibili gli elaborati sul sito istituzionale del Comune, così come previsto dall’art. 111 comma 3 della L.R.T. 65/2014. Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT sarà possibile presentare osservazioni;

DI DARE ATTO ALTRESI’ CHE al termine del periodo delle osservazioni e dell’eventuale controdeduzione delle osservazioni, sarà richiesta l’indizione della Conferenza paesaggistica, ai sensi dell’art. 31 della L.R.T. 65/2014, dell’Accordo tra Mibact e Regione Toscana e dell’art. 23 della disciplina del PIT-PPR vigente;

DI DEMANDARE al Dirigente dell’Area Servizi del Territorio ed alle Imprese l’adozione di tutti gli atti conseguenti ivi compresa la stipula della convenzione;

DI DARE ATTO CHE il responsabile del procedimento è l’Arch. Eugenia Bonatti, responsabile dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Pietrasanta;

DELIBERA INOLTRE

con voti unanimi favorevoli, resi nei modi e forme di legge, di dichiarare, ai sensi dell’art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il presente atto immediatamente eseguibile dato la necessità alla conclusione dell’iter procedurale.