



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 342 del 28/08/2026

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 – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA LRT 65/2014.

L'anno duemilaventisei il giorno ventotto del mese di agosto 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: 27/08/2026 16:27:42

PARERE CONTABILE parere favorevole apposto dal Responsabile Servizi Finanziari Torti Monica / ArubaPEC S.p.A. in data: 28/08/2026 00:00:00

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.

Erano presenti, in loco, il Sindaco Alberto Stefano Giovannetti e l'Assessore Ermanno Sorbo.

Erano presenti, in videoconferenza, gli Assessori Francesca Bresciani, Andrea Cosci, Tatiana Giori 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 Legge regionale 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;
- il Piano di Recupero è stato adottato con Delibera di Giunta n.159 del 17/04/2026, pubblicato sul BURT n.17 del 29/04/2026;

VISTI gli elaborati del piano attuativo adottato composti dai seguenti documenti:

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
11. PR.T01 Sovrapposizione Rilievo, Catasto, Piano Operativo
12. PR.T02 Rilievo strumentale stato attuale



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

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

DATO ATTO CHE:

- Il responsabile del procedimento ha redatto la Relazione di competenza ai sensi dell'art. 33 LRT 65/2014, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALL A)
- gli elaborati del Piano di Recupero adottato sono stati trasmessi alla Provincia e resi accessibili sul sito istituzionale del Comune, così come previsto dall'art. 111 comma 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- l'avviso di adozione del Piano di Recupero è stato pubblicato sul BURT n.17 del 29/04/2026 e nei successivi 30 giorni dalla data di pubblicazione è stato possibile presentare osservazioni;
- nel periodo dal 29/04/2026 al 28/05/2026 non sono pervenute osservazioni, e neanche oltre tale termine;
- 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*



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

paesaggistici, continua a trovare applicazione l'art. 23, comma 3 – disposizioni transitorie – della Disciplina del PIT-PPR”;

- con prot. 28145 del 03/06/2026 è stata richiesta l'indizione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR alla Direzione urbanistica e politiche abitative e alla Direzione generale governo del territorio Settore Pianificazione del Territorio e Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana, al Servizio pianificazione territoriale e della mobilità, patrimonio, risorse naturali e politiche energetiche della Provincia di Lucca, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca, Massa Carrara e Pistoia e al Segretariato regionale per la Toscana del Ministero della Cultura;
- con prot. 28892 del 08/06/2026 è stata convocata la seduta della Conferenza Paesaggistica per il 27/07/2026 in modalità videoconferenza;
- con prot. 39608 del 30/07/2026 è pervenuto il verbale della seduta di Conferenza Paesaggistica, allegato al presente atto (ALL B), in cui nelle conclusioni si legge: *“La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerata la tipologia dell'intervento, verificate le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la tipologia dei vincoli presenti, la specifica disciplina dei Beni Paesaggistici ad essi relativa, ritiene che le previsioni del 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 nel Comune di Pietrasanta, rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell'elaborato 8B del PIT-PPR (Disciplina dei Beni Paesaggistici), a condizione che:*
 - *vengano eliminate le strutture ombreggianti (pergole) previste sulle coperture;*
 - *venga garantita la permeabilità dei percorsi interni e delle superfici a parcheggio”.*
- Ai fini della conformazione del Piano di Recupero al PIT/PPR si è reso necessario recepire e adeguare il Piano di Recupero alle prescrizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica, così come contenute nel verbale sopra citato;
- con prot. 19155 del 16/04/2026 il settore Genio Civile Toscana Nord ha trasmesso il proprio parere di competenza sul Piano di Recupero depositato con prot. 8122 e 8129 del 13/02/2026, con numero di deposito (2393) trasmesso con prot. 9463 del 20/02/2026. Nel parere si comunica che *“la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme elencate in narrativa”;*

DATO INOLTRE ATTO CHE:

- la competenza per l'approvazione del Piano di Recupero è della Giunta Comunale in quanto trattasi di proposta conforme allo strumento urbanistico (P.O.);



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

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

PRECISATO CHE:

- ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014 e dell'art. 9 comma 4 del P.O. vigente, 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, calcolati secondo le modalità di cui alla D.D. 1364/2025;
- i proponenti hanno manifestato anche l'intenzione di monetizzare lo standard urbanistico relativo alla mancata realizzazione del parcheggio pubblico come previsto dall'art 11.4 del PO vigente, presentando apposita istanza di monetizzazione, per un totale di 51'300,00 euro, calcolati in osservanza alla D.D. 1183/2025, il tutto come indicato all'art. 15 del Regolamento edilizio vigente;
- le somme relative alla monetizzazione dell'edilizia sociale e della mancata realizzazione del parcheggio pubblico dovranno essere corrisposte dai proponenti mediante bonifico bancario, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- l'importo pari ad € 102.989,21 dovrà essere imputato ad apposito capitolo di bilancio di entrata, con contestuale vincolo delle relative somme ad apposito capitolo di bilancio di uscita, destinato al finanziamento di interventi di edilizia sociale;
- l'importo pari ad € 51.300,00, destinato al finanziamento di interventi di realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere imputato al cap. di entrata 455 e vincolato al cap. di uscita 2400/15;

VISTA la Relazione del Responsabile del procedimento elaborata ai sensi 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'approvazione 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.;



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- 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 assumere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto e conseguentemente;

DI PRENDERE ATTO che a seguito delle risultanze della Conferenza Paesaggistica sono stati modificati i seguenti elaborati del Piano di Recupero adottato e che gli elaborati modificati andranno a sostituire gli elaborati adottati:

- PR.01 Norme Tecniche Attuazione
- PR.02 Relazione tecnica
- 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.T22 Progetto impianto fotovoltaico
- PR.T25 Progetto del verde

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per quanto riportato in



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

premessa, il Piano di Recupero in attuazione della scheda TU_rl6 per l'area posta in via 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
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 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 totale dei proventi derivanti da monetizzazione degli standard pari ad



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

€ 154.289,21 sarà corrisposto dal Promotore mediante bonifico bancario contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

DI DARE ATTO CHE tale importo totale pari ad € 154.289,21, con atto successivo dovrà pertanto essere così imputato:

- € 51.300,00, destinati al finanziamento di interventi per la realizzazione di parcheggi e verde pubblici, al capitolo di entrata 455 e vincolato al cap. di uscita 2400/15;

- € 102.989,21, destinati al finanziamento di interventi di edilizia sociale, ad apposito capitolo di bilancio di entrata, con contestuale vincolo delle relative somme ad apposito capitolo di bilancio di uscita;

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 approvato alla Provincia, a pubblicare sul BURT l'avviso del Piano di Recupero approvato e a rendere accessibili gli elaborati sul sito istituzionale del Comune, così come previsto dall'art. 111 comma 4 e 5 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

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.