



# COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Delibera n. 100  
Del 20/12/2018**

OGGETTO: Variante semplificata alla strumentazione urbanistica vigente approvata con deliberazione del 02.05.2017 n° 32 per modifiche alle modalità attuative degli interventi in aree soggette a recupero - APPROVAZIONE..-

L'anno duemiladiciotto, il giorno venti del mese di Dicembre alle ore 14:30:30 nella sala consiliare di Massarosa, dietro invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 14/12/2018 prot. n° 34131, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria, di Prima convocazione. Presiede l'adunanza il Sig. Adolfo Del Soldato.

Assiste la Dott.ssa Paola Maria La Franca, SEGRETARIO GENERALE del Comune, incaricata della redazione del verbale.

Scrutatori: ROSSI MATTEO, ZINZIO FABIO, MONTALTO NICOLA.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n.14 e assenti, sebbene invitati, n. 3 come segue:

Nome	Qualifica	Presente/Assente
MUNGAI FRANCO	Sindaco	Presente
DEL SOLDATO ADOLFO	Presidente del Consiglio	Presente
BATINI CRISTINA	Consigliere	Presente
BROCCHINI RICCARDO	Capo Gruppo	Presente
FRATI LINDA	Consigliere	Assente
GORI ALESSANDRA	Consigliere	Presente
ROSSI MATTEO	Consigliere	Presente
CASTELLI STEFANO	Capogruppo	Assente
GIANNINI RAFFAELLO	Consigliere	Presente
ZINZIO FABIO	Consigliere	Presente
GILARDETTI LEONARDO	Capo Gruppo	Presente
NUTI GIOVANNI	Consigliere	Presente
DATI SISTO	Vice Presidente del Consiglio	Presente
MONTALTO NICOLA	Capo Gruppo	Presente
MORELLI NICOLA	Capo Gruppo	Assente
BERNARDI DANIELE	Capo Gruppo	Presente
COLUCCINI ALBERTO	Capo Gruppo	Presente

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale del 27.4.2004 n. 51 è stato approvato il Piano Strutturale e con successiva deliberazione in data 16.6.2010 n. 59 è stata approvata la variante al Piano Strutturale stesso;
- il Comune di Massarosa ha approvato il Regolamento Urbanistico con deliberazioni del Consiglio Comunale del 6.10.2008 n. 101, del 7.10.2008 n. 102, del 10.10.2008 n. 103 e con deliberazione del 10.11.2008 n. 107, pubblicate sul Burt n. 52 del 10.12.2008.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017 veniva approvata la variante generale al Regolamento Urbanistico

Dato atto che:

- la variante generale al Regolamento Urbanistico, ha individuato tutta una serie di zone soggette a trasformazione urbana, zone soggette a completamento edilizio ed altre zone soggette al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- tali aree oltre che all'individuazione cartografica hanno avuto rappresentazione tramite l'allegato QP 16 A Disciplina delle trasformazioni – Schede norma –, schede che dettano norme di dettaglio e prescrizioni proprie per ogni singola area di trasformazione urbana;
- sono state inoltre rappresentate delle aree specifiche, che nel corso degli anni sono state oggetto di varianti puntuali al primo Regolamento Urbanistico e che, allo stato di approvazione della variante stessa mantengono l'efficacia delle previsioni e sono considerate come anticipazioni e parte integrante della variante al regolamento Urbanistico e definite come A.g.t.
- nella verifica complessiva di queste aree si evince che molte riguardano partizioni spaziali che prevedono nuova edificazione, il cambio d'uso da produttivo a residenziale o aumenti considerevoli di pressione antropica sul territorio andando, per loro stessa natura, ad incidere su diversi fattori come, oltre al dimensionamento, anche dei parametri di tipo ambientale, carico urbanistico indotto e impatti sociali.
- altre aree invece riguardano dei piccoli interventi di recupero di situazioni di degrado sul territorio andando a recuperare i fabbricati esistenti e non a modificare il cambio d'uso previsto dalle norme attuali.

Atteso che:

- l'amministrazione al fine di favorire questi tipi di interventi da realizzare sul patrimonio edilizio esistente, nel quale non si evidenzino particolari problematiche legate agli incrementi di carico sul territorio, in quanto interventi legati ad una sensibile diminuzione delle volumetrie già esistenti, ritiene necessario realizzare gli interventi stessi non più assoggettandoli a piani attuativi, ma bensì come interventi diretti, trattandosi sostanzialmente di sostituzione edilizia.

Riconosciuta:

- l'esigenza di attuare questo tipo di intervento tramite il cambio di modalità di attuazione dell'intervento stesso, localizzato a singoli fabbricati ormai in disuso, che passa da piano attuativo ad intervento diretto da attuare su fabbricati esistenti soggetti a sostituzione edilizia a parità o in diminuzione delle volumetrie e superfici esistenti.

Dato atto che:

- dalla verifica delle schede norma approvate e da una revisione delle aree soggette a trasformazione sul territorio, si evince che le aree interessate da questa variante risultano essere quella denominata RR 6.1 e l'area denominata AGT della zona di Montramito;

- l'area denominata RR 6.1 è un'area posta all'interno dell' UTOE n° 6 di Montramito al margine est dell'area produttiva in fregio alle due viabilità, la SS 449 Sarzanese-Valdera e la Strada provinciale Giacomo Matteotti, una vecchia area commerciale destinata alla vendita di prodotti per l'edilizia attualmente dismessa ormai da diversi anni e che versa in condizioni di degrado molto accentuato;
- l'area denominata A.G.T. posta in località di Montramito risulta un'area oggetto di variante specifica approvata con deliberazione del 28.07.2014 n° 73 realizzata al fine di rettificare le cartografie in relazione alla definitiva approvazione del progetto di viabilità di collegamento fra il casello autostradale di Viareggio e l'impianto di compostaggio di Pippogatto, la stessa variante specifica inoltre prescrizioni in relazione all'intervento su parti interessate dal progetto SALT, consentendo interventi di recupero e sostituzione edilizia a parità di S.U.L. o in alternativa in caso di demolizione completa la possibilità di andare ad indice parametrizzato a U.t. 0,5 mq/mq. e come destinazioni d'uso di tipo artigianale e/o commerciale.

Atteso che:

- la variante prevede nella sua forma completa, consiste nella modifica dell'allegato QP 16 A relativamente alla scheda denominata 6.1 RR con la modifica della modalità di attuazione che da piano di recupero diventa permesso di costruire e la creazione di una nuova scheda norma da inserire all'interno dell'allegato QP 16 A “Schede norma” denominata RR 6.4 che prevede per quanto riguarda i dati essenziali la realizzazione di una SUL commerciale o direzionale pari a mq 1.300 da realizzare tramite Permesso di Costruire;
- l'intervento denominato 6.4 RR andandosi a realizzare in area a fattibilità idraulica F4, necessita della introduzione all'interno dell' Allegato “Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità idraulica F4”, della relativa scheda di fattibilità, mentre per l'area denominata 6.1 RR resta valida la relativa scheda dell'allegato stesso;

Dato atto che:

- la variante ha per oggetto il cambio di modalità operativa degli interventi che passa da piano attuativo a permesso di costruire, non andando a modificare il dimensionamento complessivo degli interventi già approvati con la variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibera di CC del 02.05.2018 n° 39;
- pertanto la variante risulta essere una “variante semplificata” e pertanto la stessa seguirà la procedura di cui all'articolo 32.

Atteso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale in data 24.10.2018 n° 84 veniva adottato ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 la “Variante semplificata alla strumentazione urbanistica vigente approvata con deliberazione del 02.05.2017 n° 32 per modifiche alle modalità attuative degli interventi in aree soggette a recupero”;
- la legge regionale 65/2014 disciplina l'approvazione delle varianti semplificate al Piano Strutturale ed al Piano operativo all'art 32 e che l'iter di approvazione seguirà la procedura descritta in tale articolo.

Verificato che la variante dopo la sua adozione ha assolto l'iter procedurale ai sensi di legge e in particolare:

- deposito del progetto presso il Settore Pianificazione Urbanistica dal 15/11/2018 al 14/12/2018;
- pubblicità tramite pubblicazione sul B.U.R.T. del 14.011.2018 n° 46 con indicazione dei termini del deposito e della contestuale possibilità di presentare delle osservazioni;
- inoltrò copia al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità della Provincia di Lucca ed al Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana in data 14.11.2018 prot. 31319
- deposito presso la Direzione Regionale del suolo e Protezione Civile settore Genio Civile Toscana Nord sede di Lucca in data 08.10.2018 con deposito n. 2129 e con nota PEC N° 34088 del 13/12/2018 (in atti al fascicolo) con la quale comunica che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale con quanto richiesto dalle norme;

Preso atto che:

- nei termini stabiliti sono state presentate n° 2 (due) osservazioni e n° 2 Contributi Regionali in specifico, così come attestato dall'ufficio notifiche (in atti al fascicolo):  
1 Osservazione a nome Ciuffi Valentina con PEC del 05.12.2018 n° 33150  
2 Contributo Regionale PEC del 06.12.2018 n° 33364  
3 Osservazione d'ufficio del 10.12.2018 n° 33717  
4 Contributo Regionale PEC del 13.12.2018 n° 34089
- Le controdeduzioni alle osservazione sopra indicate, sono state predisposte dall'ufficio urbanistica ed ha prodotto un elaborato in data 15.12.2018 e indicata come allegato 1 che allegato alla deliberazione costituisce parte integrante e sostanziale;

Considerato che:

- in data 27.03.2015 n° 37 è stato approvato il PIT regionale con valenza di Piano paesaggistico;
- le aree risultano interessate dai vincoli di natura diretta di cui all'allegato 8B “Disciplina dei beni Paesaggistici ( artt, 134 e 157 del Codice ) ed in specifico quelli contenuti all'art.7 “*Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. ( art.142. c.1, lett. B, Codice)*” e all'Articolo 12 “*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)*”;
- per quanto riguarda l'area denominata 6.1 RR essa risulta interessata per una piccola parte dal vincolo di cui all'Articolo 12 “*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)* e che è stato condotto uno studio di dettaglio su tale area da parte di agronomo forestale in qualità di tecnico competente in materia che ha portato ad escludere l'area da tale perimetrazione;
- per quanto riguarda l'area denominata 6.4 RR essa risulta interessata dal vincolo di cui all'art.7 “*Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. ( art.142. c.1, lett. B, Codice)*” ma che andando ad analizzare le prescrizioni di cui al comma 7.3 rispettano le condizioni di fattibilità;
- per quanto riguarda la verifica degli interventi in relazione alla scheda d'ambito “02 Versilia e costa apuana” risulta che le direttive legate alla disciplina d'uso rilevanti per l'intervento risultano quelle contenute all'interno dell'obiettivo 4;
- si è ritenuto necessario in accoglimento del contributo regionale, inserire all'interno delle schede norma un apposito paragrafo riguardante i vincoli paesaggistici con le loro prescrizioni che vanno ad incidere sulle aree stesse al fine di una migliore verifica dell'intervento stesso riportando per esteso le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, così da agevolare la verifica del rispetto delle stesse da parte dell'A.C.

Dato atto che:

- l'accoglimento delle osservazioni comporterà modifiche agli elaborati della variante stessa in specifico ai due elaborati:
  - Stato modificato -Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 6 );
  - Stato sovrapposto -Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 9 );
- a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale viene inserito fra gli elaborati della variante con il numero di elaborato n° 12 la relazione tecnica di verifica di aree boscate ai sensi della LR 39/2000, redatta da tecnico agronomo, che attesta l'assenza dell'area boscata e pertanto l'insussistenza del vincolo ricognitivo del P.I.T..

- la variante nella sua forma complessiva risulta definita dai seguenti elaborati qui richiamati integralmente, in atti al fascicolo che saranno modificate successivamente dall'approvazione da parte del consiglio delle osservazioni e dei contributi:

Stato attuale composto da:

- Tavola del regolamento urbanistico dell' U.T.O.E. n° 6 Montramito ( Elaborato 1 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alla partizione spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 2 )
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 3 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità' idraulica F4 relativo alla partizione spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 4 )

Stato modificato composto da:

- Tavola del regolamento urbanistico dell' U.T.O.E. n° 6 Montramito modificata a seguito della variante ( Elaborato 5 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 6 ) (modificato )
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 7 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità' idraulica F4 relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 8 )

Stato sovrapposto composto da:

- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 9 ) (modificato)
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 10 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità' idraulica F4 relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 11 )

Relazione tecnica di verifica di aree boscate ai sensi della LR 39/2000, del Regolamento forestale Toscana D.P.G.R 48/R del 08,08,2003 e del D.lgs. 42/2004 art.142 lettera g” ( Elaborato 12 )

Visto e preso atto:

- del parere positivo della commissione urbanistica in fase di approvazione espresso nella seduta pre consiliare;

Acquisiti sul presente provvedimento il parere di regolarità tecnica e contabile rilasciati dal settore Lavori Pubblici e Finanziario ai sensi del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 art.49 (T.U. Enti Locali) così come modificato dal D.L. 10/10/2012 n. 174;

Ritenuto che la proposta di variante sia ritenuta meritevole di accoglimento;

Di dare atto che ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013 è stato pubblicato sul sito internet del Comune di Massarosa il presente schema di delibera;

Visti:

- il D.lgs n° 267 del 18.08.2000 e s.m.i.
- LR n° 65 del 10.11.2014
- la relazione del responsabile del procedimento
- la relazione del garante della comunicazione
- lo statuto dell'ente

Il presidente cede la parola all'assessore Damasco Rosi per la relazione introduttiva poi apre la discussione generale sul punto all'ordine del giorno;

Intervengono i consiglieri Daniele Bernardi e Alberto Coluccini;

Escono i consiglieri Brocchini e Coluccini (12 presenti);

Rientra il consigliere Brocchini (13 presenti);

Al termine degli interventi si procede alla votazione, nell'ordine, dei contributi dati della Regione Toscana, dell'osservazione della signora Ciuffi Valentina e dell'osservazione dell'ufficio del Comune di Massarosa. Il voto non sarà sugli atti ma sulle controdeduzioni dell'Ufficio.

Pertanto,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n. 10, contrari 0, astenuti n.3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai n.13 consiglieri presenti e n. 10 consiglieri votanti

#### DELIBERA

di approvare il contributo numero 1 della Regione Toscana, prot. n. 33.364 del 6/12/2018, in particolare la controdeduzione dell'Ufficio che è parzialmente favorevole

Inoltre,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.10, contrari 0, astenuti n. 3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai n.13 consiglieri presenti e n.10 consiglieri votanti

#### DELIBERA

di approvare il contributo n. 2 della Regione Toscana, prot. n. 34.089 del 13/12/2018 e in particolare la controdeduzione dell'Ufficio che è parzialmente favorevole.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 10, contrari 0, astenuti 3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai 13 consiglieri presenti e 10 consiglieri votanti

DELIBERA

di approvare la controdeduzione all'osservazione presentata dalla signora Ciuffi Valentina prot. n. 33.150 del 5/12/2018, controdeduzione dell'Ufficio favorevole che quindi accoglie l'osservazione.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.10, contrari 0, astenuti n.3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai n.13 consiglieri presenti e n.10 consiglieri votanti

DELIBERA

di approvare l'osservazione numero 2, che è quella presentata dall'Ufficio prot. n. 33.717 del 10/12/2018 e la controdeduzione favorevole dell'Ufficio.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.10, contrari 0, astenuti n.3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai n.13 consiglieri presenti e n.10 consiglieri votanti

DELIBERA

di approvare l'intero punto all'ordine del giorno rivisto e modificato per effetto dell'accoglimento delle osservazioni precedentemente votate avente ad oggetto *Variante semplificata alla strumentazione urbanistica vigente approvata con deliberazione del 2/5/2018 n.32 per modifiche alle modalità attuative degli interventi in aree soggette a recupero. Approvazione*, come segue:

1.di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2.di approvare la controdeduzione presentata da Ciuffi Valentina distinta al n° 1

3.di approvare parzialmente la controdeduzione espresse con il contributo regionale distinta al n° 2

4.di approvare la controdeduzione espresse con l'osservazione di ufficio distinta al n° 3

5.di approvare parzialmente la controdeduzione espresse con il contributo regionale distinta al n° 4

6.di approvare la “ Variante semplificata alla strumentazione urbanistica vigente approvata con deliberazione del 02.05.2017 n° 32 per modifiche alle modalità attuative degli interventi in aree soggette a recupero” composto dai seguenti elaborati, qui richiamati integralmente, in atti al fascicolo così come modificata dall'accoglimento delle osservazioni :

Stato attuale composto da:

- Tavola del regolamento urbanistico dell' U.T.O.E. n° 6 Montramito ( Elaborato 1 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alla partizione spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 2 )
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 3 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità idraulica F4 relativo alla partizione spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 4 )

Stato modificato composto da:

- Tavola del regolamento urbanistico dell' U.T.O.E. n° 6 Montramito modificata a seguito della variante ( Elaborato 5 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 6 ) (modificato)
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 7 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità idraulica F4 relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante (Elaborato 8 )

Stato sovrapposto composto da:

- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 A Schede Norma relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 9 )(modificato)
- N.T.A. della variante al regolamento urbanistico relative agli articoli di riferimento delle partizioni spaziali riguardanti le aree oggetto di variante ( Elaborato 10 )
- Stralcio dell' Allegato Q.P. 16 B Disciplina relativa agli interventi di messa in sicurezza per le partizioni spaziali in fattibilità idraulica F4 relativo alle due partizioni spaziale interessata dalla variante ( Elaborato 11 )

Relazione tecnica di verifica di aree boscate ai sensi della LR 39/2000, del Regolamento forestale Toscana D.P.G.R 48/R del 08,08,2003 e del D.lgs.42/2004 art.142 lettera g” ( Elaborato 12 )

- 1.di dare atto che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 32 della Legge Regionale 65/2014;
- 2.di dare atto che il responsabile del presente procedimento è il l'Ing. Valentina Maggi;
- 3.di incaricare il settore Urbanistica Edilizia Privata all'espletamento degli adempimenti tecnici di cui alla citata L.R. 65/2014;
- 4.di dare mandato all'ufficio Urbanistica di modificare gli elaborati in relazione alle osservazioni presentate oltre che all'eliminazione di eventuali refusi ed errori materiali.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n.10, contrari 0, astenuti n.3 (Montalto, Dati, Bernardi) espressi in forma di legge dai n.13 consiglieri presenti e n.10 consiglieri votanti

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del T.U.E.L approvato con D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

---

*Il dibattito è riportato integralmente nel testo dattiloscritto ottenuto mediante trascrizione del verbale della seduta, conservato agli atti presso l'ufficio Segreteria Affari Generali.*

---

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Paola Maria La Franca  
*Firmato digitalmente*

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Adolfo Del Soldato  
*Firmato digitalmente*

---