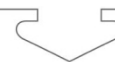




CONSIGLIO COMUNALE



DELIBERAZIONE N. 56	SEDUTA DEL 30/06/2026
OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN'ATTIVITÀ DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E DI UNA ROTATORIA ALL'INCROCIO TRA LA VIA STATALE DEL BRENNERO E LA VIA POSCHI MEURON - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LEGGE REGIONALE 64/2014.	

L'anno **duemilaventisei** il giorno **trenta** del mese di **Giugno** alle ore **21:05** nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in seconda convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio informatico.

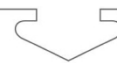
Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Enrico Torrini, ed assiste il Segretario Generale, Fulvio Spatarella che, su invito del Presidente, procede all'appello.

	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	PARDINI MARIO <i>Sindaco</i>		X	18	GIGLIOLI VALERIA	X	
2	TORRINI ENRICO <i>Presidente</i>	X		19	GUERRIERI MARCO ENRICO SANTI		X
3	ALFARANO VINCENZO LORENZO	X		20	MALTESE NICCOLO'		X
4	AZZARA' ANTONINO	X		21	MAMMINI SERENA	X	
5	BARSANTI ANDREA		X	22	MARTINI CHIARA		X
6	BARSELLA MARCO	X		23	NICODEMO MARA	X	
7	BIANUCCI DANIELE	X		24	OLIVATI GABRIELE	X	
8	BORSELLI SERENA		X	25	PANELLI LUCIANO	X	
9	CARNINI DIEGO		X	26	PASQUINELLI ARMANDO	X	
10	CECCHINI ELVIO RAFFAELE		X	27	PERA FERRUCCIO	X	
11	DA PRATO LAURA EMANUELA		X	28	PIERINI STEFANO	X	
12	DEL BARGA LORENZO	X		29	PIEROTTI LUCA		X
13	DEL GRECO SILVIA	X		30	RICCI GIOVANNI	X	
14	DI VITO ALESSANDRO	X		31	SIMI GINO	X	
15	FAGNANI MASSIMO	X		32	STEFANI LIA JOY		X
16	FAVA LIDO		X	33	VIETINA ILARIA MARIA	X	
17	GIANNINI GIOVANNI	X			TOTALE	21	12

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i Consiglieri: Pierini, Di Vito e Giannini.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati i Consiglieri Cecchini (21.10), Pierotti (21.23), Guerrieri (21.34), Carnini e Da Prato (21:39): **presenti 26; assenti 7**.

Sono presenti, altresì, gli Assessori: Buchignani, Granucci e Testaferrata all'appello, Santini entrato successivamente.



..... omissis il resto

Il Consiglio Comunale

Presa visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: *“VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN’ATTIVITÀ DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E DI UNA ROTATORIA ALL’INCROCIO TRA LA VIA STATALE DEL BRENNERO E LA VIA POSCHI MEURON - ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 32 DELLA LEGGE REGIONALE 64/2014.”*, presentata dal Settore Dipartimentale 08 – Governo del Territorio, completa degli allegati in essa richiamati, in visione ai Consiglieri ai sensi del Regolamento e conservata in atti al fascicolo digitale:

premessato che:

il Comune di Lucca è dotato di:

- Piano Strutturale (PS) approvato, ai sensi della legge regionale 65/2014, con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017, pubblicata sul BURT n. 26 del 28 giugno 2017 e divenuto efficace decorsi 30 giorni da tale data;
- Piano Operativo (PO) approvato, ai sensi della legge regionale 65/2014, con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 15 ottobre 2024, pubblicata sul BURT n. 46 del 13 novembre 2024 e divenuto efficace decorsi 30 giorni da tale data e successive varianti di cui l’ultima approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 17 febbraio 2026.

Preso atto che:

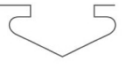
in data 23/06/2025, con Prot. Gen. n. 107439, è pervenuta all’Amministrazione una manifestazione d’interesse per prevedere l’insediamento di un’attività di media struttura di vendita della superficie massima di vendita di mq. 700,00 sull’area sita in Lucca, all’incrocio della Strada Statale del Brennero e Via Ludovico Poschi Meuron, rappresentata catastalmente al foglio 105 - particella 127. La manifestazione d’interesse è stata presentata dalla Società Rossello srl con sede in Lucca Via Massei n.8, P.Iva e codice fiscale 02511110468, per mezzo del suo legale rappresentante Sig. Rossello Luca nato a Lucca il 22/05/1960.

Considerato che:

L’area come sopra identificata, con estensione catastale di circa 3.613 mq, ricade completamente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato ed è attualmente in fase di cantiere soggetta ad opere di “ristrutturazione ricostruttiva” legittimate dal Permesso di Costruire n. 214/2016 e successive varianti, fino alla SCIA n. 795 del 10/04/2025 per la realizzazione di un immobile la cui superficie coperta è di circa 900;

L’area è classificata dal vigente Piano Operativo all’interno delle urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente produttive o specialistiche (D) e, nello specifico, nei *“Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (D3)”* rif. Art. 37 del QP IV, norma che ammette esclusivamente le seguenti categorie funzionali:

- b) industriale e artigianale;



- c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub-categorie funzionali c.5 e c.7;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Rilevato che:

tale proposta prevede, per la sua attuazione, la necessaria attivazione di una variante urbanistica al Piano Operativo vigente, mediante l'introduzione di una specifica Scheda Norma volta ad ampliare lo spettro delle destinazioni commerciali ammesse, comprendendo anche le altre sub-categorie funzionali del commerciale al dettaglio, così come definite all'art.17 delle Norme Tecniche di gestione e attuazione del Piano Operativo, che si aggiungeranno a quelle già ammesse;

la posizione strategica del lotto, posto in fregio alla Strada Statale del Brennero e alla Via Ludovico Poschi Meuron, sebbene ottimale sotto il profilo commerciale, evidenzia però potenziali criticità nei flussi veicolari attuali e futuri;

il previsto aumento del carico urbanistico derivante dalla trasformazione in media struttura di vendita richiede un adeguamento infrastrutturale che garantisca la sicurezza della circolazione e la fluidità del traffico di zona;

preso atto che:

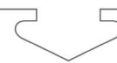
il proponente, con la documentazione trasmessa in data 23/06/2025, Prot. Gen. n. 107439, ha manifestato la piena disponibilità a farsi integralmente carico della realizzazione della nuova rotatoria già prevista dal Piano Operativo all'incrocio tra la Via Statale del Brennero e Via Ludovico Poschi Meuron per la quale lo strumento urbanistico ha predisposto una specifica scheda norma denominata Ia.23 "Adeguamento del nodo di intersezione tra Via Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco";

successivamente alla formalizzazione della richiesta, si sono svolti una serie di confronti tra i rappresentanti dell'Amministrazione comunale e il proponente della variante urbanistica, attraverso i quali è stato escluso l'insediamento delle medie strutture di vendita del settore alimentare. Tali confronti si sono concretizzati nella nota Prot. Gen. n. 118462 del 08/07/2025 con la quale l'Amministrazione Comunale comunicava ai proponenti di aver preso favorevolmente atto della suddetta manifestazione di interesse, sulla scorta di un'attenta valutazione dei vari interessi coinvolti: da un lato le necessità e le strategie imprenditoriali del proponente medesimo e dall'altro le esigenze che l'Amministrazione Comunale di Lucca pone per il proprio territorio a garanzia e per l'interesse della collettività;

considerato, infatti, che:

l'intervento mira alla riqualificazione urbana e sociale di un'area degradata del quartiere di San Marco attraverso l'insediamento di nuove funzioni commerciali e alla messa in sicurezza della viabilità locale, garantita dalla risoluzione di un'intersezione critica caratterizzata da un intenso flusso di traffico mediante rotatoria, a tutela della pubblica incolumità;

accertato che:



la proposta si pone in linea alle direttive e agli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali sopra richiamati in quanto consente l'attuazione della previsione di una rotatoria già inserita nel Piano Operativo;

considerato, altresì, che:

con P.G. n. 74108 in data 04/05/2026 è pervenuta al Settore 08 "*Governo del territorio*" - U.O. 8.1 - *Strumenti Urbanistici e Paesaggio* la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica consistente nella scheda norma, nella relazione tecnica illustrativa e nella relazione geologica con i relativi moduli per il deposito al Genio Civile, a firma dei tecnici delegati della Società Rossello srl, Arch. Alessandro Natalini e Geol. Mario Trivellini;

dato atto:

che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 06/05/2026, l'Amministrazione ha preso atto della manifestazione di interesse presentata dalla Soc. Rossello srl, riconoscendo l'interesse pubblico all'avvio della procedura di variante urbanistica e dando mandato al Dirigente del Settore 8 "*Governo del Territorio*" per i conseguenti adempimenti di competenza;

rilevato che:

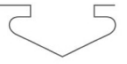
ai sensi del D.P.G.R. n. 5R/2020, il Comune di Lucca ha trasmesso al Settore Genio Civile Toscana Nord – Sede di Lucca, con nota prot. n. 83201 del 18/05/2026, la documentazione relativa alla variante urbanistica e i relativi moduli. La variante è stata iscritta nel registro dei depositi con il n. 2397 (nota prot. Gen n. 89835 del 27/05/2026) e con nota prot. n. 98793 del 11/06/2026 il Settore Genio Civile Toscana Nord – Sede di Lucca ha inoltrato il parere previsto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal DPGR 30/01/20 n. 5/R, comunicando che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalla normativa di settore.

Osservato che:

la variante rientra nella fattispecie delle varianti semplificate, ai sensi dell'articolo 30, comma 2 della L.R.65/2014, come specificamente riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento (**Allegato A**), in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito, ai sensi dell'art.4 della legge medesima, dal Piano Strutturale del Comune di Lucca approvato con D.C.C. n.39 del 24.04.2017. La variante urbanistica seguirà pertanto le procedure di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;

dato atto che:

la variante urbanistica non ha ad oggetto immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, nonché aree di interesse



paesaggistico tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

ai sensi degli artt. 4, comma 2, e 6, comma 3, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, sottoscritto in data 17/5/2018, la variante urbanistica non sarà assoggettata al procedimento di conformazione al PIT/PPR, e la stessa sarà oggetto di valutazione rispetto al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico, a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla LR 65/2014;

la variante urbanistica può ritenersi coerente e conforme con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.39 del 24 aprile 2017 il quale inserisce l'area in oggetto all'interno degli *"Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee"* - *"Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica"* e in particolare nei *"Tessuti a piattaforma produttiva, commerciale e direzionale –TP2 "* di cui all'allegato B alla Disciplina di piano del P.S. che dispone che *"il P.O. deve individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria rifunzionalizzazione degli edifici e degli impianti, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze), rigenerazione dei contenitori dismessi e/o degradati, ovvero di "rottamazione" (sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti o decontestualizzati, con rifunzionalizzazione, miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di compensazione orientate al miglioramento degli standard urbanistici"*;

la variante urbanistica al Piano Operativo è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.65/2014, ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e con le modalità di cui alla L.R. 10/2010 e per la variante in oggetto si applica la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della citata legge;

verificato che:

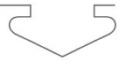
la proposta è stata sottoposta alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L.R. 10/2010 da parte del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (N.U.C.V), il quale, con Determinazione Dirigenziale n. 284 del 06.02.2026, ha dichiarato di non assoggettare alla procedura di V.A.S. la variante urbanistica di iniziativa privata in oggetto, significando, altresì, che detta esclusione dalla procedura in parola dovrà essere, in ogni caso, subordinata al rispetto delle indicazioni e delle osservazioni riportate nello stesso verbale conclusivo della procedura di verifica di assoggettabilità;

rilevato che:

le indagini geologiche a firma del Geol. Mario Trivellini, le Schede di deposito e gli elaborati della Variante al Piano Operativo in oggetto, in data 18 maggio 2026 con nota prot. n. 83201, sono stati depositati, ai sensi del DPGR n.5/R/2020, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca. La variante è stata iscritta nel registro dei depositi con il n. 2397 (nota prot. Gen n. 89835 del 27/05/2026) e con nota prot. n. 98793 del 11/06/2026 il Settore Genio Civile Toscana Nord – Sede di Lucca ha inoltrato il parere previsto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 e dal DPGR 30/01/20 n. 5/R, comunicando che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalla normativa di settore.

Rilevato inoltre che:

ai sensi dell'art.36 della L.R. 65/2014, i comuni devono assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio



di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al Titolo II, Capi I e II e al Titolo III Capo I e che le varianti semplificate risultano escluse da tali casistiche in quanto fanno parte del Titolo II Capo IV; sarà garantita l'informazione sul procedimento, mediante avvisi e comunicazioni da parte del Garante dell'Informazione e della Partecipazione Dott.ssa Nicoletta Papanicolau, nominata ai sensi dell'art.37 della medesima L.R. 65/2014 con Decreto del Sindaco n.5 del 19 gennaio 2018, tramite:

- pubblicazione degli elaborati sul sito istituzionale del Comune di Lucca;
- trasmissione di comunicati, ai servizi informativi del Comune di Lucca, all'Ufficio Stampa e all'URP;
- affissione di note informative e illustrative dei contenuti del procedimento adottato, nelle bacheche comunali aperte al pubblico;

ravvisata pertanto:

per le motivazioni esposte, la necessità di procedere all'adozione di una Variante Semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

Considerato che:

gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. ;

tenuto conto che:

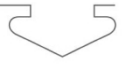
decorso tale termine la variante è approvata dal Comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. e, qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto;

quanto sopra premesso:

vista la relazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Alessandro Marioni in qualità di Dirigente del Settore Dipartimentale 8 "Governo del Territorio", redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 comma 1 della legge regionale n. 65/2014, allegata al presente atto (**Allegato A**) a farne parte integrante e sostanziale con la quale il Responsabile del procedimento dà anche motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui agli articoli 30 e 31 comma 3 della L.R. 65/2014;

visti gli elaborati tecnici della variante predisposti dal progettista Arch. Alessandro Natalini, incaricato dalla Rossello srl, e costituiti da:

- Relazione Tecnico illustrativa della variante;
- QP.IV.b "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche"- estratto scheda norma di nuovo inserimento;



visti gli ulteriori elaborati tecnici relativi alla variante al vigente Piano Operativo redatti dall'U.O.

8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio costituiti da:

- QP.I.46 "Quadro generale delle previsioni"- estratto stato attuale
- QP.I.46 "Quadro generale delle previsioni" - estratto stato modificato
- QP.V "Relazione tecnico – illustrativa" - estratto;

vista la relazione geologica a firma del Geol. Mario Trivellini;

vista la L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio";

vista la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza (VINCA);

vista la disciplina del PIT/PPR approvata con D.C.R.T n. 37 del 27 marzo 2015;

visto l'accordo, ai sensi dell'art.31, comma 1, della L.R. 65/2014, ed ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 17 maggio 2018;

visto il D.Lgs. 42/2004;

visto il D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

visto l'articolo 42 del D.lgs. n. 267/2000;

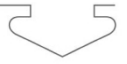
visto lo Statuto comunale;

vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 06/05/2026;

visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario (**allegati nn. 1 e 2**);

visto il parere espresso dalla Commissione consiliare urbanistica Assetto del territorio nella seduta del 06/06/2026, depositato in atti;

udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Buchignani e dato atto dei successivi



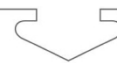
interventi dei Consiglieri, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, la proposta di delibera, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda di votazione allegata (**allegato n. 3**):

presenti e prenotati	n. 21
astenuti	n. 03
votanti	n. 18
favorevoli	n. 18

d e l i b e r a

1. di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014 – **Allegato A**- alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di adottare, per le motivazioni in premessa citate, ai sensi dell'art.32 della L.R. n.65/2014, la variante urbanistica semplificata (art. 30 della legge regionale n. 65/2014) di iniziativa privata, al vigente Piano Operativo per la realizzazione di un'attività di media struttura di vendita e di una rotatoria all'incrocio tra la Via Statale del Brennero e la Via Poschi Meuron;
3. di adottare, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, gli elaborati tecnici della variante urbanistica come sopra descritti e costituiti da:
 - Relazione Tecnico illustrativa della variante;
 - QP.I.46 "Quadro generale delle previsioni"- estratto stato attuale
 - QP.I.46 "Quadro generale delle previsioni" - estratto stato modificato
 - QP.IV.b "Norme Tecniche di Gestione e Attuazione - Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche"- estratto scheda norma di nuovo inserimento;
 - QP.V "Relazione tecnico – illustrativa" - estratto;
 - Relazione di fattibilità geologica;
4. di dare atto che l'approvazione della suddetta Variante al Piano Operativo seguirà il procedimento previsto dall'art. 32 della legge regionale 65/2014 e che gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T.. Qualora non pervengano osservazioni, la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto;
5. di trasmettere il provvedimento adottato e i relativi atti ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1, della legge regionale 65/2014;
6. di trasmettere il provvedimento adottato ai Settori comunali in ragione delle rispettive competenze;
7. di disporre che l'UO 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio provveda a tutti i successivi adempimenti previsti per legge, ivi compresa la pubblicazione sul B.U.R.T. e sul sito web dell'Ente ai



sensi dell'art. 39 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013. Di dare mandato alla stessa U.O. di procedere all'adeguamento degli elaborati del Piano Operativo Approvato, in attuazione e coerenza con gli elaborati della presente variante quando la stessa acquisterà efficacia;

8. di dare mandato al Garante dell'Informazione e della Partecipazione di procedere a dare adeguata informazione dell'avvenuta adozione della presente Variante;

9. di significare che avverso il presente provvedimento gli interessati potranno ricorrere al TAR della Regione Toscana o per via straordinaria al Capo dello Stato nei termini, rispettivamente, di 60 e 120 gg. ai sensi di legge.

Con successiva e separata votazione, effettuata con procedimento elettronico, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 4**):

presenti e prenotati	n. 21
astenuti	n. 03
votanti	n. 18
favorevoli	n. 18

d e l i b e r a

10. altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

..... omissis il resto

Letto, approvato e sottoscritto.

il Presidente del Consiglio Comunale
Enrico Torrini

il Segretario Generale
Fulvio Spatarella

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

08 - Governo Del Territorio – Dirigente
U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici
Buchignani Nicola

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256

