



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

1° - SETTORE SERVIZI FINANZIARI E ALLA PERSONA DETERMINAZIONE n. 416 Del 05/04/2023

OGGETTO: Conferenza di servizi ex art. 14 ter, L. 241/1990, procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” (Procedura di variante semplificata Suap su richiesta) – soc. Colonial s.r.l. - Variante Urbanistica ai sensi dell’ art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56 comma 9 NTA P.O. relativa all’immobile con destinazione alberghiera, ubicato in Forte dei Marmi, Via Caio Duilio, n. 3, censito in Catasto: Fabbricati, Foglio 19, Mappale 31, Subalterno 2, per demolizione e contestuale ricostruzione con ampliamento – Conclusione della conferenza dei servizi.

Soggetto: BINDI Attilio, nato a Milano(MI), il 01/04/1963, C.F.: BNDTTL63D01F205I, in qualità di legale rappresentante della soc. “COLONIAL SRL”, con sede legale in Milano(MI), Via Ciovassino, n. 3/A, C.F.: 025712504689;

PREMESSO CHE

- In data 14/11/2022, con protocollo del 15/11/2022 al n. 42818 è stata presentata dalla società Colonial s.r.l., istanza di Variante Urbanistica ai sensi dell’art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56 comma 9 NTA P.O. di cui all’oggetto;
- In data 04/11/2022 è stata rilasciata dal 2° SETTORE Lavori Pubblici Ambiente Demanio Patrimonio Manutenzioni Cuc, a firma del Segretario Generale Dott. Lazzarini Luca, Determinazione n. 1254 di “non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante semplificata Suap al piano operativo – art. 35 L.R.T. 65/2014 e art. 56, comma 9 del P.O. – Hotel Areion Via Caio Duilio 3 – Intervento di sostituzione edilizia con ampliamento volumetrico fuori sagoma”
- In data 23/11/2022, protocollo n. 44342, è stata indetta la Conferenza dei servizi in forma semplificata modalità asincrona per il procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” (Procedura di variante semplificata Suap);
- Vista l’indizione della Conferenza dei servizi del 27/01/2023 protocollo n. 3666 in modalità sincrona;
- Vista la successiva nota di rinvio della convocazione Conferenza in modalità sincrona del 30/01/2023 protocollo n. 3893;
- Vista la successiva indizione della Conferenza dei servizi del 02/02/2023 protocollo n. 4449 in modalità sincrona ai seguenti soggetti:
 1. **PRESIDENTE della Regione Toscana** - Regione Toscana, Dipartimento delle politiche ambientali e territoriali, area Pianificazione del territorio;
 2. **PRESIDENTE** della Provincia di Lucca;
 3. **SINDACO** del Comune di Forte dei Marmi;
 4. **Soprintendente BAP-SAE** per le provincie di Lucca e Massa Carrara;
 5. **3° SETTORE** Servizio Urbanistica/Edilizia Privata C/o Dirigente arch. Pedonese Simone;

6. **ARPAT** - Dipartimento di Lucca Settore Versilia-Massaciuccoli (Ente che ha espresso parere su VAS);
 7. **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria (Ente che ha espresso parere su VAS);
 8. **REGIONE TOSCANA Ufficio Tecnico Genio Civile di Lucca;**
 9. ai proponenti il progetto: **COLONIAL SRL** - C.F.: 02571250469 e **Genius Loci Architettura** c/o arch. Boninsegna Stefano;
- Richiamata la nota di indizione della conferenza dei servizi in forma semplificata modalità asincrona del 23/11/2022, protocollo n. 44342 con la quale è stata trasmessa la documentazione tecnica a tutti gli uffici ed enti coinvolti nel procedimento;
 - Richiamato il verbale della riunione in modalità sincrona del giorno 08/02/2023 con il quale la Conferenza delibera all'unanimità dei componenti parere **FAVOREVOLE** alle seguenti condizioni/prescrizioni:
 - l'art. 56 comma 10 delle NTA sia modificato come segue: *“10. Il Piano Operativo individua interventi puntuali sul patrimonio edilizio alberghiero esistente disciplinati da apposita scheda norma di cui all'allegato 3 alle presenti NTA.”*.
 - l'art. 11 delle NTG siano integrate con il comma 5bis anziché il comma 4bis come richiesto e che il testo sia modificato come segue: *“5bis. Per gli interventi sul patrimonio edilizio alberghiero disciplinati dall'art. 56 delle NTA del PO e per interventi di interesse pubblico, la disciplina di cui al comma 4 viene derogata con le disposizioni di seguito riportate: Ove nel territorio urbanizzato ricorressero entrambe le condizioni di cui al comma 4 sono ammissibili nuove costruzioni sotto falda per le quali sia previsto un abbassamento del livello di falda ante operam anche superiore a 2 m e non oltre 4 m, ove siano garantite contemporaneamente le seguenti condizioni: a) gli scavi siano realizzati in condizioni di confinamento idrogeologico perimetrale da realizzarsi con sistemi quali palancofati, diaframmi o jetgrouting; b) l'attività di abbassamento temporaneo del livello di falda necessaria per l'esecuzione degli scavi si realizzi in condizioni di massima ricarica idrogeologica stagionale (da Gennaio a Marzo); c) la durata del pompaggio non superi i 3 mesi solari con possibilità per motivata causa di un periodo di proroga da concordare per iscritto con gli uffici competenti. d) l'abbassamento del livello di falda deve essere ridotto al minimo necessario affinché i lavori per la realizzazione delle opere siano condotti in condizioni di sicurezza ed efficienza operativa. Tale condizione deve essere oggetto di monitoraggio continuo del livello dinamico mediante l'istallazione di sistemi di misura alloggiati in piezometro strumentato con trasmissione in remoto dei dati rilevati. Il sistema di controllo deve essere opportunamente installato ed attivato a partire da 7 giorni prima dell'inizio dei lavori di emungimento, proseguito per tutta la durata del pompaggio e protratto fino a 7 giorni dopo il termine dello stesso.”*. Le proposte di scheda norma sia quella urbanistica che quella relativa alla fattibilità geologica risultano accoglibili senza modifiche. Infine si ricorda che prima della ratifica in consiglio comunale dell'atto deliberativo di approvazione della variante semplificata deve essere quantificato il **maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica** di cui all'art. 16 comma 4 lettera d) del DPR 380/2001 che per semplicità di lettura si riporta di seguito: *“d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”*;
- PARERE DELLA REGIONE CON LE PRESCRIZIONI:**
- il contributo del Settore Sismica (**Allegato 3**) acquisito in data 08/02/2023 con prot. Reg. 0067289 dal quale si evince ... omissis ... *Si ricorda, infine, che, per quanto riguarda gli aspetti strutturali, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato, attraverso il portale web regionale PORTOS, il progetto esecutivo degli interventi previsti, completo anche delle indagini geologiche.*

- per quanto di competenza del Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del territorio (Allegato 4) ... omississ ... *In virtù di quanto sopra esposto, ai fini di una completa coerenza con il PIT-PPR e della sua attuazione, si chiede di recepire nella variante i contenuti della direttiva correlata 4.1, 4.5 e 4.11 dell'obiettivo 4 della Scheda d'ambito n. 02 Versilia e costa Apuana del PIT e di rispettare le prescrizioni del vincolo ex art. 136 D.M. 21/08/1952 G.U. 211 del 1952 "Zona costiera sita nell'ambito del comune di Forte dei Marmi" in particolare le prescrizioni più attinenti da rispettare nella predisposizione dell'intervento 3.c.1 – 3.c.3 – 4.c.1 – 4.c.2) e del vincolo ex art. 142 co. 1 lett. A (art. 6 Elaborato 8B del PIT-PPR) "Territori costieri" (in particolare le prescrizioni più attinenti da rispettare nella predisposizione dell'intervento 3.3 lett. d));*
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comune n° 14 del 22 aprile 2022 di "Adozione del Piano Operativo e contestuale limitata variante al Piano Strutturale" e successiva Deliberazione di Consiglio Comune n° 40 del 4 luglio 2022 di rettifica di mero errore materiale;
- Vista la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e la Legge 241/1990 e ss.mm.ii;

DETERMINA

- di dare atto della conclusione positiva con prescrizioni della Conferenza con verbale del 08/02/2023;
- di trasmettere la documentazione al 3° SETTORE Servizio Urbanistica Edilizia Privata, per la pubblicazione,
ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, art. 35, comma 2, sul BURT dell'avviso di deposito
per la durata di trenta giorni; periodo nel quale gli interessati possono presentare osservazioni;
- la documentazione relativa al procedimento di variante sarà resa disponibile ai cittadini mediante
pubblicazione sul sito del Comune alla sezione del SUAP ed alla sezione dell'urbanistica;

**IL DIRIGENTE SETTORE SERVIZI FINANZIARI E ALLA PERSONA
Dott.ssa ANTONELLA BUGLIANI**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Forte dei Marmi, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005