



# COMUNE DI FORTE DEI MARMI

(Provincia di Lucca)

2° SETTORE LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, MANUTENZIONI E CUC

Piazza Dante, 1  
C.F. e P.I. 00138080460

55042 Forte dei Marmi – Lucca  
tel. 0584/2801

Forte dei Marmi 20/01/2023

Al SUAP  
SEDE

**Oggetto:** Procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” (Procedura di variante semplificata Suap su richiesta); Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14bis , L. 241/1990 e ss.mm.ii. – Forma semplificata in modalità asincrona - 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. **PARERE UFFICIO URBANISTICA**

In riferimento alla documentazione presentata in data 14/11/2022 e protocollata il 15/11/2022 al n. 42818 con la quale la società Colonial s.r.l., ha presentato istanza, di 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 ed all’indizione della Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona giusta convocazione del 23/11/2022, prot. 44342, si premette quanto segue:

- la Variante semplificata proposta risulta compatibile con le previsioni di Piano Operativo adottato e con il dimensionamento massimo consentito per le destinazioni alberghiere nell’UTOE 1;
- la variante risulta inoltre conforme al Regolamento Urbanistico vigente;
- sull’intervento è già stata acquisita l’Autorizzazione Paesaggistica n° 194/2022;
- la proposta di variante ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Urbanistica nella seduta del 15/12/2022;

per quanto sopra si esprime PARERE FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

- l’art. 56 comma 10 delle NTA sia modificato come segue: “10. Il ~~presente~~ Piano Operativo individua interventi puntuali sul patrimonio edilizio alberghiero esistenti disciplinati da apposita scheda norma di cui all’allegato 3 alle presenti NTA. ~~Ulteriori schede norma potranno essere inserite con apposita variante SUAP al PO.~~”

- 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 ~~sussistessero~~ ricorressero entrambe le condizioni di cui al comma 4 ~~lettera a) (presenza di acque sotterranee caratterizzate da una compresenza di conducibilità maggiore di 1000 µS/cm e contenuto in cloruri superiori a 250 mg/l)~~ 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 palancolati, 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'installazione 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."*

Per una facile lettura si riporta che in **blu grassetto sottolineato** sono riportate le aggiunte ed in **rosso doppio barrate** gli stralci proposti dall'ufficio rispetto alla richiesta della Colonial s.r.l.

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 adozione 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-ter) 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, è 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.*"

Il Dirigente II° e III° Settore  
arch. Simone Pedonese  
(firmata digitalmente)

Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005



PEC: protocollo.comunefdm@postacert.toscana.it.