

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

pratica edilizia:

VARIANTE SUAP - ART.35 L.R. 65/2014 - ART.56 comma 9 NTA P.O.
PERMESSO DI COSTRUIRE
L.R. 65/2014 art. 134, comma 1

progetto:

HOTEL EX-AREION - VIA CAIO DUILIO, 3
DEMOLIZIONE E CONTESTUALE RICOSTRUZIONE
CON AMPLIAMENTO

ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO G.U. 211 DEL 1952 - FASCIA COSTIERA

oggetto tavola:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

numero tavola:

RI-01

COMMITTENZA:

Imperiale Immobiliare S.r.l

Via Ciovassino, 3/A
20121 - Milano, Italy
01884650977

Dott. Affilio Bindi

Procura per la sottoscrizione digitale

PROGETTISTA:



Genius Loci Architettura

Via Mannelli, 199
50132 - Firenze
tel. +39 055 24 78 906
www.gla.it
Milano - Firenze

Arch. Stefano Boninsegna

Sottoscrizione digitale

Consulenti:

**SPRING
ENGINEERING**

PROGETTO IMPIANTI

SPRING ENGINEERING
Via Empoli, 11
50142 - Firenze
tel. +39 055 741360



PROGETTO STRUTTURE

SCE
Viale Sarca 336/f
20126 - Milano
tel. +39 02 70006530

A -

B -

C -

Spazio riservato all'ufficio

Data: NOVEMBRE 2022

Scala:

Progetto: 21F10

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. PROPOSTA DI SCHEDA NORMA**
- 3. FINALITA' DELLA VARIANTE**

1. PREMESSA

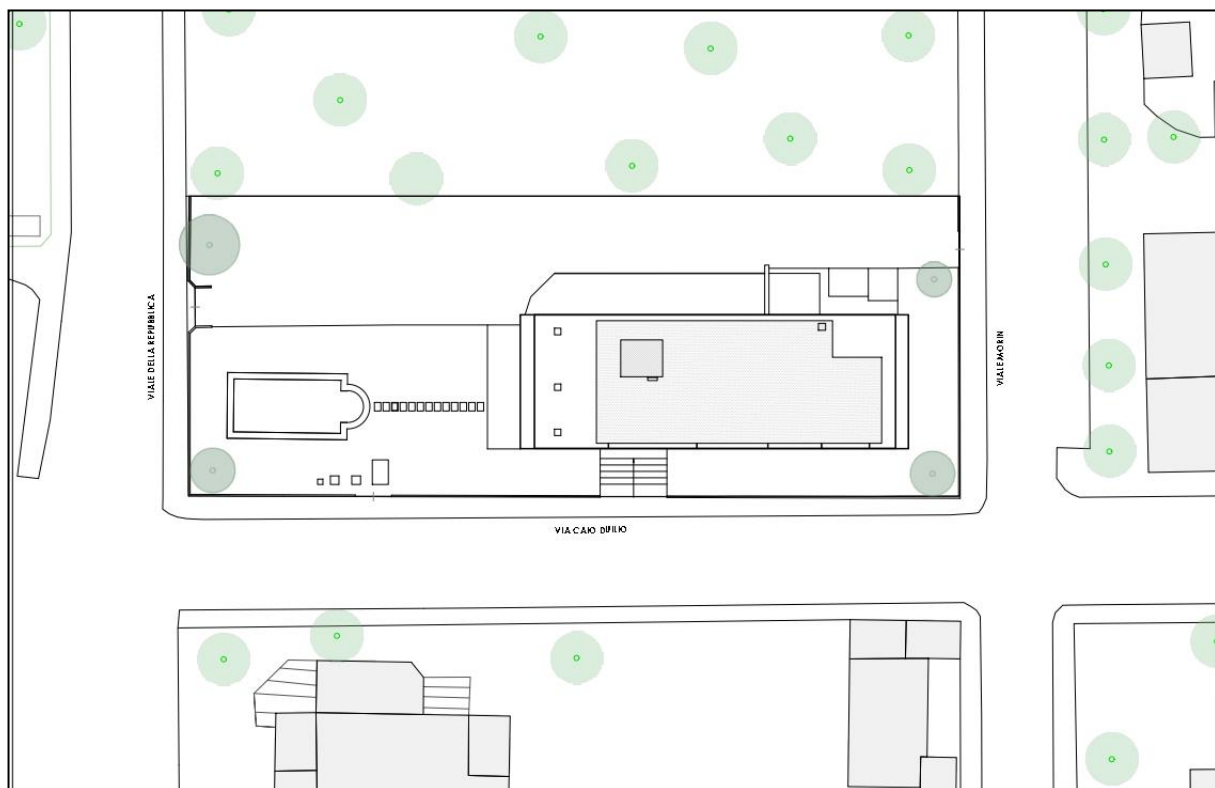
La seguente relazione descrive l'intervento che s'intende realizzare tramite variante semplificata SUAP al Piano Operativo adottato (Art. 35 L.R. 65/2014-Art. 56 comma 9 NTA P.O.) su un immobile sito nel comune di Forte dei Marmi, Via Caio Duilio 3, con attuale destinazione d'uso turistico ricettiva. Preliminarmente alla richiesta di variante è già stata verificata, con determina comunale n. 1254 del 4.11.2022, la non assoggettabilità a VAS dell'intervento.

L'obiettivo di questa variante è quello di una parziale riadozione a stralcio del RUC dato che le richieste progettuali di seguito descritte risultano coerenti con le direttive delle NTA del RUC ma in parziale contrasto con le nuove prescrizioni del POC adottato. Nella seguente relazione si propone una scheda norma da inserire all'interno della disciplina del POC e alcune modifiche agli articoli delle NTA e delle NTG del POC.

Sull'area di intervento insiste il vincolo paesaggistico G.U. 211 del 1952.

È inoltre presente il vincolo delle fasce costiere, art. 142, comma 1, lettera a del D. lgs 42 del 2004.

Per il progetto di seguito descritto si è già ottenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 194/2022 e il parere dei Vigili del Fuoco RU n. 5895 del 21.04.2022 pratica n. 52960



Planimetria generale stato di fatto

2. PROPOSTA DI SCHEDA NORMA

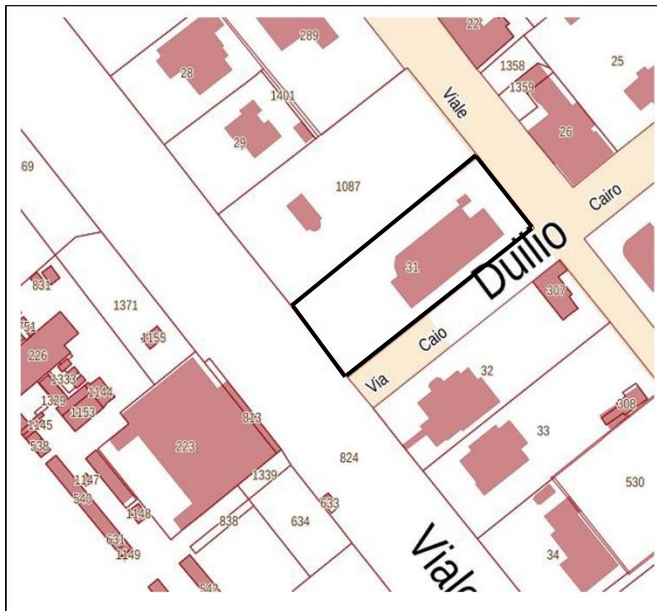
Il progetto presentato con la seguente documentazione risulta coerente con le prescrizioni del RUC vigente ma in contrasto con le nuove direttive del PO. In particolare, i parametri che non si allineano con le richieste del nuovo strumento urbanistico sono riportati all'Art. 56, comma 2, lett. A.

Le addizioni volumetriche, infatti, sono limitate al 25% della SE esistente e l'intervento non deve comportare incremento di posti letto. Al 25% concesso dall'Art. 56 si può aggiungere un ulteriore bonus volumetrico, variabile tra il 10% e il 5%, concesso dall'Art. 19 del PO, per gli interventi di edilizia sostenibile.

Il progetto presentato propone un incremento di SE, seguendo le indicazioni del RUC vigente, pari a circa 1.073 mq, corrispondente a quasi il 70% rispetto allo stato attuale. Questo valore è stato reso possibile combinando le caratteristiche del lotto e l'altezza elevata dell'immobile allo stato attuale. A fronte di tale incremento però, i posti letto in aggiunta sono soltanto 2. La licenza alberghiera attuale riporta 72 posti letto con 38 camere (tra singole e doppie), il progetto prevede 37 camere doppie, per un totale di 74 posti letto. Quest'ultimo elemento indica come le finalità del progetto siano orientate all'aumento della qualità della struttura ricettiva, aumentando significativamente la dimensione delle camere e delle aree comuni. Tale indirizzo sembra quindi coerente con le finalità del nuovo PO anche se in termini di incremento volumetrico si crea un contrasto con le prescrizioni dell'Art. 56 sopra citate.

Di seguito si riporta la proposta di scheda norma, con le caratteristiche progettuali funzionali al progetto descritto. Si propone poi l'inserimento di un comma aggiuntivo all'Art. 56 delle NTA del POC per poter comprendere questo intervento o altri che potranno essere presentati in seguito, all'interno del nuovo strumento urbanistico. Si propone inoltre una modifica dell'art. 11 delle NTD del POC in merito agli interventi di nuova costruzione sottofalda. Allegata alla presente documentazione, sarà inoltre presentata la proposta per la "SCHEDA DELLA FATTIBILITÀ" per quanto concerne le componenti geologiche, idrauliche e sismiche.

PROPOSTA DI SCHEDA NORMA – HOTEL AREION



FG 19 Mappale 31 Sub. 2



Foto area di intervento

DESCRIZIONE: Comprende un'area di 2.023 mq su cui insiste un edificio a destinazione alberghiera denominato "Hotel Areion", di S.E. pari a 1.523 mq per un totale di 72 posti letto, sito in Via Caio Duilio 3. Individuato al catasto fabbricati al foglio 19, part. 31, sub. 2.

OBIETTIVO: Intervento di adeguamento funzionale per migliorare gli standard qualitativi della struttura alberghiera ed adattarla alle attuali richieste dell'ospitalità internazionale attraverso un intervento di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche fuori sagoma, con un minimo incremento dei posti letto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il progetto prevede un intervento edilizio diretto convenzionato di addizione volumetrica a parità di altezza massimo. Viene infatti proposto un nuovo edificio che manterrà l'allineamento di quello attuale su Via Caio Duilio rimandando l'ampliamento ai fronti secondari o non direttamente prospettanti sulla Pubblica Via. Sarà inoltre ampliato il piano interrato per funzioni di servizio non rientranti nel conteggio della SE

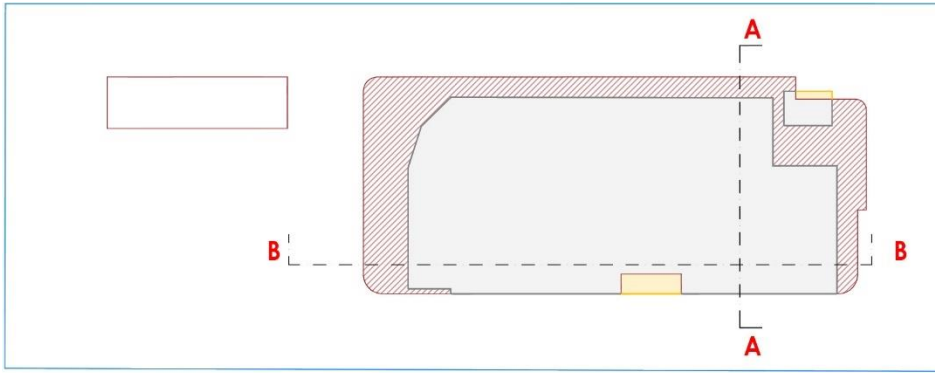
L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- Incremento di S.E. max 1.100 mq
- H Max: pari a quella esistente
- Indice permeabilità fondiaria 25%
- Distanza dai confini 5 m, 10 metri da edifici esistenti
- Incremento posti letto: 5% degli attuali.
- Reperimento dei parcheggi secondo la norma nazionale, legge n. 122 del 1989, anche in aree private non pertinenziali asservite alla struttura ricettiva con atto di vincolo debitamente trascritto a carico del richiedente.
- Rispettare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici ai sensi dell'art. 77 del DPR n. 380/2001, l'adeguamento alla normativa antisismica e alle norme per l'edilizia sostenibile.
- Destinazione d'uso: d1
- La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da:

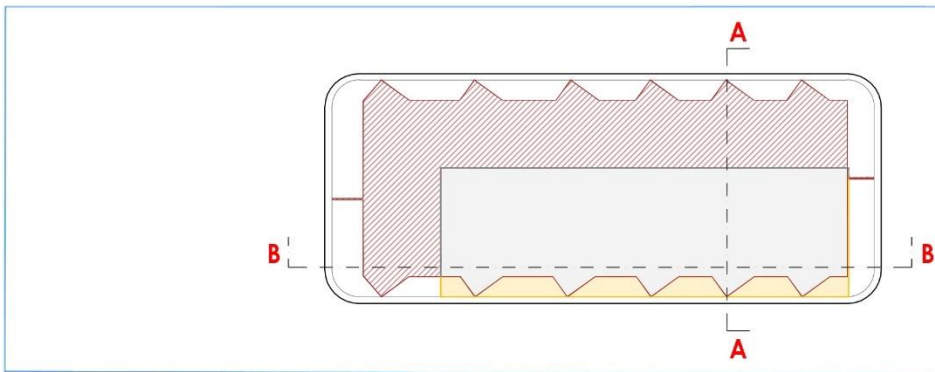
- Un Atto d'obbligo ai fini della stipula di una convenzione con il Comune per il vincolo di destinazione alberghiera secondo lo schema approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 196/94 e sm.; trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente conservatoria. Sono fatti salvi gli atti d'obbligo eventualmente già sottoscritti a partire dal 24/03/94.

Il prelievo di dimensionamento del Piano Strutturale proposto dalla Scheda Norma è ammesso in quanto tale quantità è presente nel dimensionamento residuo del PS.

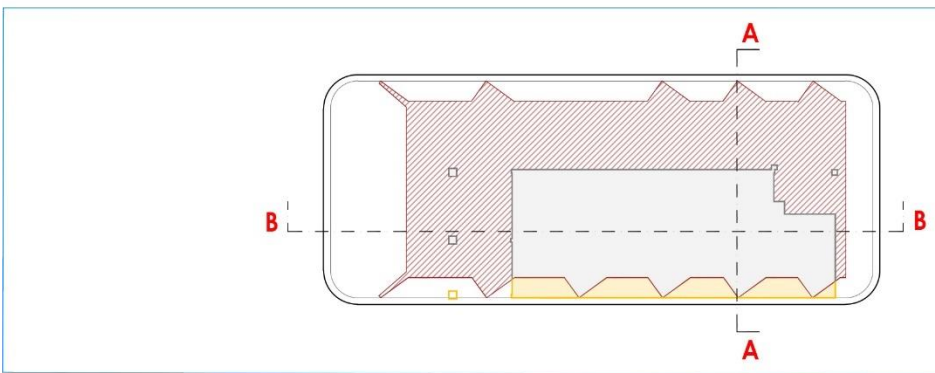
PIT-PPR: L'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico D.M. 21/08/1952, G.U. 211 del 1952. È inoltre presente il vincolo delle fasce costiere, art. 142, comma 1, lettera a del D. lgs 42 del 2004. Ai fini dell'obiettivo per la tutela e la valorizzazione, l'intervento di recupero deve garantire: il mantenimento dell'impianto tecnologico, stilistico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale; non deve alterare i valori identitari dello skyline e i con visivi che si aprono verso i rilievi montani; deve garantire un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito.







PIANTA PIANO TERRA

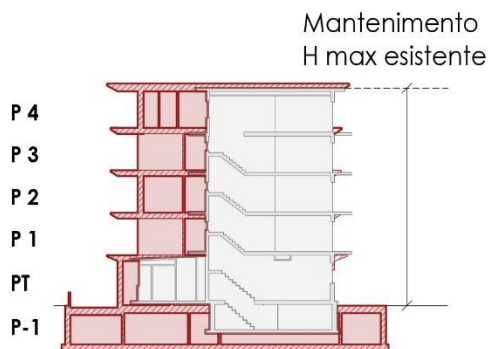


PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

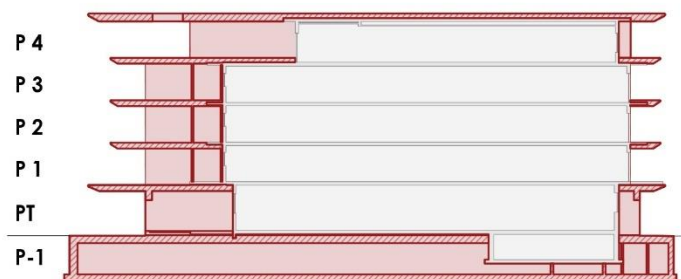


PIANTA PIANO QUARTO

-  INGOMBRO EDIFICIO ESISTENTE
-  INCREMENTO VOLUMETRICO
-  DECREMENTO VOLUMETRICO
-  PERIMETRO LOTTO DI PROPRIETÀ



SEZIONE AA



SEZIONE BB

3. FINALITA' DELLA VARIANTE

La Variante semplificata SUAP è finalizzata ad inserire un nuovo comma all'art. 56 "Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio alberghiero" delle Norme Tecniche di Attuazione che rimanda ad una specifica Scheda Norma predisposta per l'edificio Hotel Ex – AREION.

Il nuovo comma dell'art. 56 individua gli interventi puntuali sul patrimonio edilizio alberghiero esistente disciplinati da apposita scheda norma di cui all'allegato alle NTA, specificando che ulteriori schede norma potranno essere inserite con apposita Variante (SUAP) al PO.

Il prelievo di dimensionamento del Piano Strutturale proposto dalla Scheda Norma è ammesso in quanto tale quantità è presente nel dimensionamento residuo del PS.

si richiede quindi di aggiungere all'art. 56 della Disciplina di Piano adottata, un nuovo comma per comprendere l'intervento proposto, come di seguito riportato:

10. il presente Piano Operativo individua interventi puntuali sul patrimonio edilizio alberghiero esistente 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.

Si richiede inoltre la modifica all'Art. 11 delle Norme tecnico geologiche (NTG), comma 4, riguardante la fattibilità delle costruzioni interrato sottofalda. Anche in questo caso si chiede di inserire un nuovo comma che, previa verifica di certi parametri, possa rendere possibile la realizzazione di costruzioni interrato sottofalda.

Nello specifico si chiede di inserire quanto segue:

4bis. Per gli interventi sul patrimonio edilizio alberghiero disciplinati dall'art. 56 delle NTA del PO, la disciplina di cui al comma 4 viene derogata con le disposizioni di seguito riportate:

Ove nel territorio urbanizzato sussistessero le condizioni di cui al comma 4 lettera a) (presenza di acque sotterranee caratterizzate da una compresenza di conducibilità maggiore di 1000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ e contenuto in cloruri superiori a 250 mg/l) sono ammissibili nuove costruzioni sottofalda 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:

- Gli scavi siano realizzati in condizioni di confinamento idrogeologico perimetrale da realizzarsi con sistemi quali palancolati, diaframmi o jetgrouting;
- 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);
- 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.

- 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.