



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 del 24/07/2023

OGGETTO: 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- Approvazione definitiva

L'anno duemilaventitré addì ventiquattro del mese di luglio alle ore 21:15 nella Sala delle Adunanze consiliari, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, si è riunito in sessione Ordinaria il Consiglio Comunale, in seduta di prima convocazione.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	MURZI BRUNO	Si	
CONSIGLIERE ANZIANO	GALLENi ELISA	Si	
CONSIGLIERE	SEVESO SIMONA NICOLETTA LUISA		Si
PRESIDENTE	Pellegrini Michele	Si	
CONSIGLIERE	POLACCI GRAZIELLA	Si	
CONSIGLIERE	LUCCHESI MASSIMO	Si	
CONSIGLIERE	GHISELLI ENRICO	Si	
CONSIGLIERE	MAGGI DUILIO	Si	
CONSIGLIERE	MATTUGINI ALBERTO	Si	
CONSIGLIERE	BURATTI UMBERTO	Si	
CONSIGLIERE	NARDINI RACHELE	Si	
VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Tommasi Emanuele		Si
CONSIGLIERE	Galleni Daniele Gianluca	Si	

Totale Presenti: **11**

Totale Assenti: **2**

Assume la Presidenza il Sig. MICHELE PELLEGRINI in qualità di PRESIDENTE

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO LUCA LAZZARINI

La seduta è Pubblica.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il **Presidente Pellegrini** concede la parola al **Vice Sindaco Mazzoni** che relaziona sull'argomento;

Segue un'ampia discussione a cui prendono parte nell'ordine: il **Consigliere Buratti**, il **Sindaco**, il **Vice Sindaco Mazzoni**, il **Consigliere Ghiselli**, il **Consigliere Galleni D.** e la **Consigliera Nardini** tutto come riportato integralmente nel video e nel verbale di successiva approvazione;

Al termine:

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);
- 6) Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria (Ente che ha espresso parere su VAS);
- 7) REGIONE TOSCANA Ufficio Tecnico Genio Civile di Lucca;
- 8) 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 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.”.

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 ... omississ ... *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 Determina dirigenziale n. 416 del 05/04/2023 “Conferenza di servizi ex art. 14 ter, L. 241/1990, procedimento ex art. 8 DPR160/2010 “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.”

- **Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale 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;

- **Preso atto** che l'avviso di pubblicazione della Determina dirigenziale n. 416 del 05/04/2023, ai sensi dell' art.35 della L.R.65/2014 e s.m.i è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.17 del 26/04/2023 e la determina completa degli allegati è stata pubblicata sul sito del Comune alla sezione del SUAP ed alla sezione dell'Urbanistica per la durata di 30 giorni affinché chiunque potesse prenderne visione ed eventualmente presentare osservazioni;

- **Dato atto** che, nei termini indicati nell'avviso, non risultano pervenute osservazioni come da comunicazione del Segretario del 5 giugno 2023 pervenuta a mezzo email;

- **Dato atto** inoltre che trova applicazione l'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, relativo al contributo straordinario dovuto dal privato all'Amministrazione Comunale in caso di variante urbanistica. Tale articolo specifica che come deve essere calcolato il contributo e nello specifico prevede che: “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.”

- **Rilevato** che, in relazione all'art. 16 del DPR 380/2001 l'ufficio competente ha determinato la cifra a carico del richiedente pari a € 281.364,76 come da Determina Dirigenziale n. 895 del 18 luglio 2023 del III Settore;

- **Considerato** che e tale importo deve, nel rispetto dell'art. 16 comma 4 lettera dter) del DPR 380/2001, essere versato 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 e che a tale proposito l'Amministrazione ha individuato di interesse la sistemazione dell'illuminazione pubblica della via Corsica e strade limitrofe (circa 200 mt dall'intervento privato);

- **Visti** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000;

- **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;

Con nove (9) voti favorevoli, nessun contrario e due (2) astenuti (**Nardini e Galleni D.**) espressi per alzata di mano dagli undici (11) Consiglieri presenti e nove (9) votanti (compreso il **Sindaco**):

DELIBERA

1. **Di dare atto** della conclusione positiva del procedimento;

2. **Di approvare** definitivamente ai sensi e con le procedure della L.R.65/2014 e s.m.i, la Variante Urbanistica ai sensi dell' art. 35 L.R. 65/2014 e 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 – costituita dai seguenti elaborati, che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

SCHEDA AREION

ESTRATTO NORME MODIFICATE

ELENCO_ELAVORATI-EX_HOTEL_AREION

RT-01_Relazione_Tecnica

RI-01-Relazione_Illustrativa_della_variante

Relazione_geotecnica

Relazione_geologica_variante_suap

Parere_Positivo_Pratica_Antincendio

NULLA_OSTA_PREVENTIVO_PC

TC_Lett_B_RELAZIONE

Dichiarazione_utilizzo_terre-roccie_scavo

DF-01_Documentazione_Fotografica_

Determinasenzarilevanzacontabile_Originale_1254_2022

CME_piscina

CME_demolizioni_edificio_esistente

Ann2_scheda_grafica_e_scheda_norma

Ann1_indagini_geognostiche_e_geofisiche

A.P.O.n.194_2022-Autorizzazione_paesaggistica_BINDI_H.Areion

710006-02571250469-14112022-1534_SUAP

VISURA_CATASTALE_EX-HOTEL_AREION

SS_V02_PROSPETTI_3_E_4

SS_V01_PROSPETTI_1_E_2

SS_S01_SEZIONI_AA_BB_CC

SS_P04_PIANTA_COPERTURA

SS_P03_PIANTA_PIANO_TERZO_E_QUARTO

SS_P02_PIANTA_PIANO_PRIMO_E_SECONDO

SS_P01_PIANTA_PIANO_TERRA

SS_P00_PIANTA_PIANO_INTERRATO

SP_X10_PROGETTO_DEL_VERDE
SP_X09_ELABORATO_TECNICO DELLE COPERTURE_P4_COP
SP_X08_ELABORATO_TECNICO DELLE COPERTURE_PT_PTIPPO
SP_X07_SBA_P1_P4
SP_X06_SBA_PT
SP_X05_SBA_P_INT
SP_X04_CALCICOLO_SUL_P3_E_P4
SP_X03_CALCICOLO_SUL_P1_E_P2
SP_X02_CALCICOLO_SUL_PT
SP_X01_RAPP_PERMEABILITA
SP_V04_PROSP_RECINZIONI_3_4
SP_V03_PROSP_RECINZIONI_1_2
SP_V02_PROSPETTI_3_E_4
SP_V01_PROSPETTI_1_E_2
SP_S01_SEZIONI_AA_BB_CC
SP_R05_CONFRONTO_VISTA_4
SP_R04_CONFRONTO_VISTA_3
SP_R03_CONFRONTO_VISTA_2
SP_R02_CONFRONTO_VISTA_1
SP_R01_ELEM_COPERTURA_PUBBLICA_VIA
SP_Q01_INQUADRAMENTO_AREA
SP_P04_PIANTA_COPERTURA
SP_P03_PIANTA_P_3_E_4
SP_P02_PIANTA_P_1_E_2
SP_P01_PIANTA_P_TERRA
SP_P00_PIANTA_P_INTERRATO
SA_X03_CALCICOLO_SUP_LOTTO
SA_X02_CALCICOLO_SUL_P1_P2_P3_E_P4
SA_X01_CALCICOLO_SUL_PT
SA_V02_PROSPETTI_3_E_4
SA_V01_PROSPETTI_1_E_2
SA_S01_SEZIONI_AA_BB_CC
SA_Q02_INQUADRAMENTO_AREA
SA_Q01_INQUADRAMENTO

SA_P03_PIANTA_COPERTURA

SA_P02_PIANO_PRIMO_SECONDO_TERZO_E_QUARTO

SA_P01_PIANO_INTERRATO_E_TERRA

3. **Di apporre** il vincolo di destinazione all'importo di € 281.364,76 quale parte della cifra necessaria per la sistemazione dell'illuminazione pubblica della via Corsica e strade limitrofe;
4. **Di operare**, con successivo atto, le conseguenti variazioni di bilancio anno 2023 in entrata e in uscita con capitolo vincolato alla realizzazione dell'opera indicata dal Consiglio Comunale;
5. **Di dare mandato** al dirigente del III° Settore, a procedere a tutti gli adempimenti di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.;
6. **Di dare atto** che, la presente deliberazione completa della 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.

Indi, su proposta del Presidente, con nove (9) voti favorevoli, nessun contrario e due (2) astenuti (**Nardini e Galleni D.**) espressi per alzata di mano dagli undici (11) Consiglieri presenti e nove (9) votanti (compreso il **Sindaco**):

**IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA ALTRESI'**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE MICHELE PELLEGRINI	IL SEGRETARIO LUCA LAZZARINI
---	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**IL SEGRETARIO
LUCA LAZZARINI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Forte dei Marmi ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.