

FG 19 Mappali 28, 289, 1087, 1401, 1425

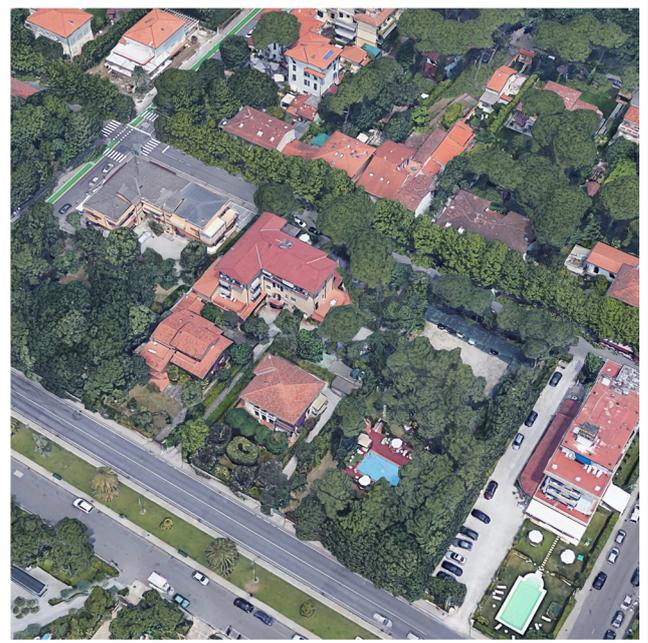
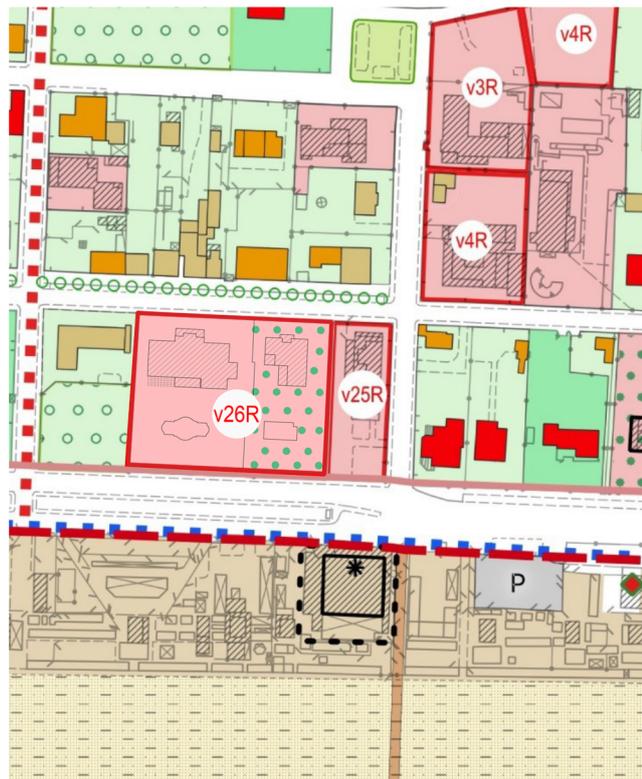


Foto da Google Maps

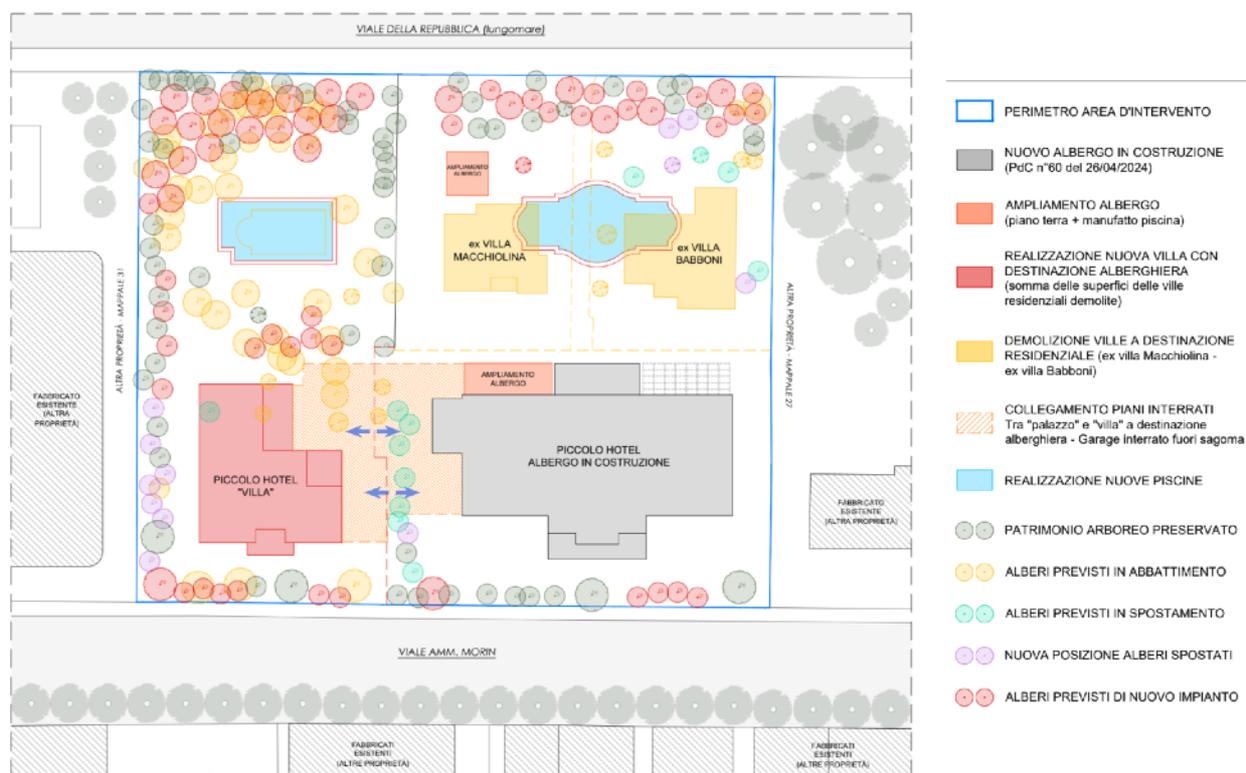
Estratto della tavola del P.O.



Stralcio della legenda

TRASFORMAZIONI	
TRASFORMAZIONI IN AREA A VINCOLO PAESAGGISTICO	Nuova edificazione
TRASFORMAZIONI FUORI DAL VINCOLO PAESAGGISTICO	Riuso del P.E.E.
RESIDENZIALE E/O MISTO	Nuova edificazione
ALBERGHIERO	Riuso del P.E.E.
DIREZIONALE E SERVIZI PRIVATI	
ATTREZZATURE PUBBLICHE	
ARTIGIANATO E COMMERCIALE A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE	
LA STRUTTURA INSEDIATIVA (ART. 44)	
UTOE	B2 - LA CITTÀ CONTEMPORANEA E I SUOI SOTTOMORFOTIPI (ART. 52)
PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	B2A - TESSUTO OMOGENEO SU PERCORSO PRINCIPALE O SECONDARIO
A - IL NUCLEO STORICO	B2B - TESSUTO INTERCLUSO
A1 - LA FACCIATA DELLA CITTÀ BALNEARE	B2C - TESSUTO CASUALE
A2 - IL NUCLEO GENERATORE DI VITTORIA APUANA	B2D - TESSUTO CASUALE IN AREA PERIFERICA
B1 - IL QUARTIERE DI ROMA IMPERIALE (ART. 51, ART. 52)	B2E - TESSUTO AUTONOMO E/O PIANIFICATI URBANISTICAMENTE COMPIUTO
	B2F - TESSUTO PERIFERICO DELLA VAIANA
	TESSUTO ETEROGENEO A TIPOLOGIA/DESTINAZIONE MISTA DI VIA VICO VIA PROVINCIALE (ART.54)
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (ART.45)	
E1 - Edificio o complessi di rilevante valore di interesse architettonico o culturale per i quali è intervenuta la verifica della sussistenza dell'interesse culturale e la dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli art.12 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 (Art.47)	E3 - Edifici o complessi di interesse storico-ippologico e architettonico (Art. 49)
E2 - Edifici di impianto storico di valore architettonico o culturale e quelli dell'architettura moderna di interesse architettonico o documentale (Art. 48)	E4 - Edifici di impianto storico che non rivestono interesse storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e quelli ippomorfologicamente compatibili all'interno dei nuclei storici A, A1 e A2 (Art. 50)
ELEMENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE, DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI E AGRICOLO	
CENTRO COMMERCIALE NATURALE (ART.66)	BOSCHI E FORMAZIONI ARBUSTIVE IN EVOLUZIONE NATURALE (ART. 11)
ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SOMMINISTRAZIONE STORICHE E/O DI INTERESSE	AREE VERDI DI CONNESSIONE ECOLOGICA (ART. 12)
SERVIZI CIMITERIALI (ART. 36)	PARCO DELLE DUNE (ART. 13)
ELEMENTI PANTURALI TESTIMONIALI	ALBERI ISOLATI DI VALORE PAESAGGISTICO (ART. 16)
PARCHEGGI PUBBLICI (ART. 42)	MURI ALBERATI (ART. 17)
CICLOVIA TIRRENICA (ART. 43)	GIARDINO PERTINENZIALE DI INTERESSE STORICO E/O DI VALORE AMBIENTALE. NELLE ZONE A, A1, A2 (ART. 23)
PERCORSI CICLABILI ESISTENTI (ART. 43)	VERDE PRIVATO INCOLTO (ART. 26)
PERCORSI CICLABILI DI PREVISIONE (ART. 43)	VERDE URBANO PUBBLICO (ART. 26)
AREA AGRICOLA INTERCLUSA DELLA VAIANA (CAPO II)	GIARDINO PERTINENZIALE DI INTERESSE STORICO E/O VALORE AMBIENTALE. NELLE ZONE B
	AREA AGRICOLA PERIURBANA DI VIA VICO (ART.50)

Descrizione: Area di circa 6145,89 mq che si colloca nel centro del Comune di Forte dei Marmi (Capoluogo) in prossimità alla viabilità lungomare, in una zona caratterizzata dalla presenza di strutture turistico alberghiere e residenziali. L'area è compresa tra viale Ammiraglio Morin a est, Viale della Repubblica a ovest, l'hotel Areion (di recente ristrutturazione) lungo via Caio Duilio a sud e un fabbricato a uso commerciale lungo via XX Settembre a nord. Allo stato attuale è presente il Piccolo Hotel, attualmente oggetto di sostituzione edilizia, che trova legittimità nel Permesso di costruire n°60 del 26/04/2024, corredato di Autorizzazione Paesaggistica n°55 del 29/01/2024 e successiva Autorizzazione Paesaggistica semplificata n°465 del 4/09/2024, il sedime della Villa Macchiolina, demolita in forza al PdC n°13 del 11/02/2022 e all'Autorizzazione Paesaggistica n° 561/2021 e la Villa Babboni, oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 107/2023 e di Autorizzazione Paesaggistica n° 365/2023. I fabbricati insistenti sul lotto ed il terreno di pertinenza risultano individuati al NCEU del Comune di Forte dei Marmi al foglio 19 Mappali 28, 289, 1087, 1401, 1425.



Obiettivo: intervento di sostituzione edilizia delle ville residenziali, con trasformazione dei volumi in una villa a destinazione turistico-ricettiva e intervento di sostituzione edilizia, già in corso d'opera, per l'immobile Piccolo Hotel (lavori avviati e autorizzati con il P.d.C n°60/2024), oltre a realizzazione di opere pertinenziali e sistemazione ambientale e vegetazionale del giardino di valore, al fine di realizzare un complesso alberghiero.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intervento sono i seguenti:

- SE max mq 2758,4;
- H Max: non superiore a quella esistente e, comunque, non oltre i quattro piani fuori terra (H max. 13,80 m per il palazzo e 10,50 m per la villa);
- Indici di permeabilità fondiaria: almeno il 25%, fermo restando le ulteriori prescrizioni di cui al paragrafo successivo, lettera e);
- destinazione d'uso: d1 - alberghiera, art.56

Prescrizioni

- a) distanza dai confini e tra fabbricati nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 58 della Disciplina di Piano del P.O.;
- b) rispettare le quantità minime dei parcheggi per la sosta stanziale di cui all'Art. 56 e 63 delle norme di attuazione del P.O.;
- c) sono consentiti volumi interrati destinati a parcheggio ad uso esclusivo e/o vano tecnico, unico piano, anche fuori sagoma purché nei limiti di quanto indicato in planimetria e comunque non superiore al 50% della superficie coperta, comunque ricadente all'interno del perimetro della superficie impermeabilizzata;
- d) rispettare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici ai sensi dell'Art. 77 del DPR n. 380/2001;
- e) in deroga a quanto stabilito dall'art.56 co.6, è ammessa la realizzazione di una piscina per ciascuna struttura (Palazzo e Villa), a condizione che:
 - sia garantito un indice di permeabilità pari o superiore al 50% della superficie territoriale,
 - ciascun giardino pertinenziale abbia una superficie maggiore di mq 1.100,
 - sia garantito il rispetto di quanto previsto all'art.23 della Disciplina di Piano;
- f) l'edificio deve essere realizzato nel rispetto delle norme dell'edilizia sostenibile di cui al Titolo II Capo II delle norme di attuazione del P.O., artt. 19, 20 e 21 e dovrà rispettare i parametri minimi di edilizia sostenibile indicati nell' "Allegato 3 - Edilizia sostenibile"
- g) gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione devono essere ispirati ai principi NZEB, nearly zero-energy buildings, secondo gli obiettivi relativi alle prestazioni energetiche definiti all'art. 19 delle NTA del PO. Per le modalità di installazione degli impianti fotovoltaici costituisce riferimento l'art. 20 delle NTA;
- h) la richiesta del permesso di costruire deve 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 dal Comune, 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.
- i) ogni intervento di trasformazione urbanistica e edilizia realizzato ai sensi dell'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. deve essere accompagnato dal rilievo sullo stato attuale del giardino pertinenziale ai sensi del "Regolamento del verde pubblico e privato" del Comune;
- j) il progetto di sistemazione ambientale deve riguardare l'insieme delle aree del giardino pertinenziale, e deve essere redatto da un tecnico abilitato del settore (dottore agronomo-forestale, architetto, paesaggista, perito agrario); il progetto del verde deve rispettare quanto stabilito dal "Regolamento del verde pubblico e privato" del Comune, con particolare riferimento all'abbattimento di alberi, e deve essere corredato da un'analisi del patrimonio arboreo esistente, redatta da un tecnico competente (Dottore. Agronomo o Forestale, Perito Agrario o titolo equivalente);
- k) in fase di cantiere dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per la gestione delle polveri determinate dalla demolizione del fabbricato e dovrà essere rispettato quanto previsto all'art.5bis delle NTG;
- l) vista la presenza del vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.46, nel caso di una diversa collocazione dell'edificio ricostruito sul lotto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel

contesto, buone soluzioni per la percezione visiva evitando l'occlusione di eventuali varchi visuali verso le Apuane, evitando l'alterazione dell'integrità morfologica e percettiva, dei valori identitari dello skyline e dei con visivi che si aprono verso i rilievi montani;

- m) l'intervento edilizio deve prevedere l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale ed essere coerente con il paesaggio di riferimento per tipo edilizio, materiali, colori e altezze;
- n) Il materiale vegetale dovrà provenire da ditte appositamente autorizzate ai sensi delle leggi 18.6.1931 n. 987 e 22.5.1973 n. 269 e successive modificazioni e integrazioni e ne dovrà essere dichiarata la provenienza.

Prescrizioni per la tutela della risorsa idrica

- al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, l'intervento è subordinato all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi;
- ai fini di quanto indicato alla precedente alinea, in sede di progettazione dell'intervento, il soggetto avente titolo ad operare, deve verificare il fabbisogno idrico derivante dall'attuazione dell'intervento, anche attraverso l'analisi del fabbisogno idrico per i diversi usi e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune nonché l'eventuale certificazione rilasciata della competente Autorità della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico o in alternativa la dichiarazione della non necessità della stessa;
- al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, è necessario attuare le misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi attraverso la realizzazione delle opere indicate all'Art. 20 lettera a) delle NTA del P.O.;

Prescrizioni per l'adattamento e la resilienza ai cambiamenti climatici

Nell'impianto di aree a verde dovrà essere privilegiato, nella scelta delle piante:

- Specie non idroesigenti, autoctone, tipiche dei luoghi (gravel garden a basso fabbisogno idrico)
- specie vegetali che contribuiscono alla mitigazione delle emissioni dei principali inquinanti, facendo riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di azoto, materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (PRQA), approvate con D.C.R. 18 luglio 2018, n. 7 e alla successiva D.G.R. n. 1269 del 19 novembre 2018 e successiva D.G.R. n. 657 del 25 maggio 2020, come ribadito nell'art. 27 delle NTA del PO adottato.
- Mantenimento, realizzazione di superfici permeabili
- Corretta regimazione delle acque meteoriche
- Risparmio idrico a uso irriguo
- Disponibilità di spazi e servizi funzionali alla mobilità lenta
- Ricorso a sistemi di raffrescamento e riscaldamento con pompe di calore e integrazione dei consumi energetici mediante impianto fotovoltaico

E' vietato il ricorso a specie ornamentali alloctone a comportamento invasivo: si ricorda che ai sensi del Regolamento (UE) n. 1143/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, recante disposizioni volte a prevenire e gestire l'introduzione e la diffusione delle specie alloctone invasive, sono escluse sementi o miscele di specie presenti negli elenchi del Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/1141 della Commissione del 13 luglio 2016.

Altre prescrizioni a carattere ambientale

Per tutte le trasformazioni previste, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
- ad attuare la demolizione selettiva con l'obiettivo di:
 - o separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali;
 - o separare le componenti pericolose;
 - o ottenere dei rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica;
 - o ridurre il consumo di materie prime vergini
- prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma
- differenziata dei rifiuti prodotti.

Al fine di prevenire l'inquinamento luminoso, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962.

Prescrizioni idrogeologiche e sismiche: per quanto riguarda l'inquadramento geologico, idraulico e sismico e le prescrizioni correlate alle relative pericolosità si rimanda alla scheda della fattibilità redatte ai sensi dell'Art. 17 delle NTG.

Prescrizioni derivanti dalla applicazione della disciplina del PIT-PPR:

- 1) sono pertinenti all'intervento le seguenti direttive dell'obiettivo 4 della Scheda d'Ambito n. 2 Versilia e costa Apuana:
 - 4.1 - Evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti.
 - 4.3 - Tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre -che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto.
 - 4.11 - Assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico.
- 2) sono pertinenti le seguenti prescrizioni del vincolo ex art. 136 D.M. 21/08/1952 G.U. 211 del 1952:
 - 2.c.3. Sono da escludere tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle porzioni di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.
 - 2.c.4. Non sono ammessi interventi che vadano a creare elementi di discontinuità nelle aree verdi agricole o boscate anche inserite nel tessuto edificato.
 - 2.c.5. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
 - 3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico che caratterizza il nucleo originario di Forte dei Marmi sono ammessi a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall’edilizia locale;
- sia garantita la tutela, la conservazione e l’eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all’interno dell’insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano conservati i valori identitari dello skyline degli insediamenti costieri;
- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall’area di vincolo, e non comportino l’aumento di superficie impermeabile, se non interrati;

3.c.2. Non sono ammessi interventi che possano modificare l’organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari di valore identitario alterando la disposizione, l’orientamento e i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono; non sono ammessi interventi che alterino il carattere identitario del tessuto edilizio di impianto storico.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non alterino i valori identitari dello skyline della Versilia o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso le Apuane e il litorale;
- mantengano l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

3.c.4. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l’accesso al mare.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana.

4.c.2. L’inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l’integrità percettiva delle visuali panoramiche dalla viabilità litoranea verso il mare.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

4.c.5. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visivi.

3) sono pertinenti le seguenti prescrizioni del vincolo ex art.142 co.1, lett.a) del D.Lgs 42/2004) – Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, di cui alle “Schede dei Sistemi costieri” del PIT-PPR:

d - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:
 - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
 - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.