



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

(Provincia di Lucca)

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

55042 Forte dei Marmi –
tel. 0584/2801

1° - SETTORE FINANZIARIO COMMERCIO PERSONALE E DEMANIO

DETERMINAZIONE n. 1546 Del 20/10/2026

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 – Istanza congiunta di: Permesso di Costruire in variante ai sensi dell’art. 134, comma 4, della L.R. 65/2014 – Nuova Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ai sensi dell’art. 146 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. - Variante Urbanistica ai sensi dell’ art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56 comma 9 NTA P.O., relativa agli immobili con destinazione alberghiera e residenziale, ubicati in Forte dei Marmi, Viale Ammiraglio Morin e Viale della Repubblica, censiti in Catasto: Fabbricati, Foglio 19, Mappali 28, 289, 1087, 1401, 1425 – Conclusione positiva della conferenza di servizi.

Soggetto: Piccolo Hotel srl, con sede legale in Forte dei Marmi(LU), viale A. Morin, n. 24, C.F.: 02646170460, leg. rap. Piacentini Valerio Pier Giuseppe C.F.: PCNVRP65S26Z110P,

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE

- In data 29/06/2026, con protocollo n. 24543 del 29/06/2026 e successive integrazioni del 03/07/2026, protocollo n. 25346, del 09/07/2026, protocollo n. 26158, del 17/07/2026, protocollo n. 27249 è stata presentata dalla società Piccolo Hotel s.r.l., istanza di: Permesso di Costruire in variante ai sensi dell’art. 134, comma 4, della L.R. 65/2014 – Nuova Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ai sensi dell’art. 146 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. - Variant Urbanistica ai sensi dell’ art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56 comma 9 NTA P.O., relativa agli immobili con destinazione alberghiera e residenziale, ubicati in Forte dei Marmi, Viale Ammiraglio Morin e Viale della Repubblica, censiti in Catasto: Fabbricati, Foglio 19, Mappali 28, 289, 1087, 1401, 1425;
- In data 24/07/2026, protocollo n. 28212 è stata indetta Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14bis, L. 241/1990 e ss.mm.ii. – Forma semplificata in modalità asincrona, coinvolgendo i seguenti soggetti: **Presidente della Regione Toscana; Presidente della Provincia di Lucca; Sindaco del Comune di Forte dei Marmi; Soprintendenza B.A.P.; 2° Settore Servizio Urbanistica Edilizia del Comune di Forte dei Marmi; Gestione associata delle funzioni in materia paesaggistica; Arpat Dipartimento di Lucca; Azienda Usl Dipartimento di prevenzione Zona Versilia; Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale; Autorità Idrica Toscana;**

- In data 19/08/2026, protocollo n. 35825 è stata fatta richiesta di documentazione integrativa con sospensione termini a seguito delle note espresse da Enti e/o uffici competenti al rilascio dei pareri di competenza, in particolare:
 - 1) Richiesta protocollata in data 04/08/2025 al n. 29654 della REGIONE TOSCANA, Direzione del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Toscana Nord;
 - 2) Richiesta protocollata in data 08/08/2026 al n. 30380 della Gestione associata delle funzioni in materia paesaggistica, Comuni di Forte dei Marmi e Pietrasanta;
 - 3) Richiesta protocollata in data 10/08/2026 al n. 30492 del 2° SETTORE TECNICO Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Forte dei Marmi;
- In data 04/09/2026, protocollo n. 38075 è stata trasmessa ai soggetti competenti, la documentazione integrativa prodotta, per l'espressione del proprio parere di competenza, con differimento dei termini per l'espressione del proprio parere di competenza;
- In data 22/09/2026 con **Determinazione n. 1392 del Segretario Generale** è stata dichiarata: *ai sensi dell'art. 22 della L.R. 12/02/2010, n. 10, la **non assoggettabilità** alla VAS della variante semplificata (Suap) al Piano Operativo – art. 35 LRT 65/2014 e art. 56, comma 9 del PO per l'intervento di “VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO POSTO IN VIALE AMMIRAGLIO MORIN E REDAZIONE SCHEDA NORMA PER LE OPERE EDILIZIE A FINALITÀ TURISTICO RICETTIVA E RESIDENZIALE” – Piccolo Hotel viale Ammiraglio Morin 24”;*
- Entro il termine perentorio del 22 settembre c.a., data per l'espressione del proprio parere di competenza, risultano pervenuti i seguenti **pareri con prescrizioni**, espressi da:
 - **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria,**
 - **Arpat Dipartimento di Lucca,**
 - **Autorità Idrica Toscana,**
 - **Regione Toscana – Direzione del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile,**
 - **2° Settore Urbanistica Edilizia Privata, in materia urbanistica edilizia e paesaggistica,**
 allegati alla presente e sotto riportati:

in data 26/08/2026, protocollo n. 36676 è pervenuta la nota dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria**, la quale indica: *Vista la documentazione relativa al procedimento in oggetto, premesso che il progetto dovrà tener conto degli strumenti di pianificazione vigenti di questa Autorità di bacino distrettuale, pubblicati sul sito www.appenninosettentrionale.it, si inoltra il seguente contributo per quanto di competenza.*

In riferimento al Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA 2021-2027) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con d.p.c.m. 1 dicembre 2022 (Gazzetta Ufficiale n.31 del 7 febbraio 2023), si è constatato che l'area di intervento è classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1). Ai sensi della disciplina di piano del PGRA (art.11), in tali aree sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio, così come disciplinate dalla normativa regionale vigente. L'Autorità di bacino distrettuale si esprime solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere idrauliche, così come definite all'art. 5, in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità. Pertanto, gli interventi previsti non necessitano del parere di questa Autorità ai sensi del PGRA. Si invita, altresì, a prendere visione della documentazione relativa al PGRA 2021-2027 pubblicata sul sito di questa Autorità all'indirizzo https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=5262. In particolare, la mappa della pericolosità da alluvione e la disciplina di piano sono direttamente consultabili e acquisibili anche tramite l'apposito strumento WebGis ai seguenti link:

- *disciplina di Piano del PGRA*
https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1512
- *mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera*

<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df4e2dc9f79431ea89eef064912c45a>;

in data 02/09/2026, protocollo n. 37589 è pervenuto il contributo di **Arpat Dipartimento di Lucca**, la quale indica:

“Riferimenti”

Indizione Conferenza di Servizi decisoria del 24/07/2026 prot. n.0028212 (ns. prot n. 2026/0061356)

Documentazione esaminata:

Documentazione scaricata tramite link fornito dal Comune di Forte dei Marmi nella nota sopra indicata

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Documento preliminare Verifica di assoggettabilità a VAS

Il Comune di Forte dei Marmi ha indetto una nuova CdS relativa all'istanza congiunta di:

- Permesso di Costruire in variante ai sensi dell'art. 134, comma 4, della L.R. 65/2014
- Nuova Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.
- Variante Urbanistica ai sensi dell' art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56 comma 9 NTA P.O.

relativa agli immobili con destinazione alberghiera e residenziale, ubicati in Forte dei Marmi, Viale

- Resta invariata la sostituzione edilizia delle ville residenziali e la trasformazione dei volumi in una nuova unica villa, con conseguente riposizionamento, che però manterrà destinazione residenziale;
- La nuova villa non sarà sviluppata su 3 piani ma su 2 con altezza massima in gronda di 7,00 ml, come previsto per gli immobili residenziali;
- Il lotto della villa (lotto 2) avrà superficie inferiore a 1.100 mq, nel quale sarà realizzata come consente il piano operativo una mini-piscina di massimo 18 mq (art. 23 delle NTA);
- Verrà realizzata un'unica piscina a servizio della struttura alberghiera, posizionata nell'area fronteggiante il palazzo, recuperando a verde l'area che era occupata dalla piscina della villa;
- Riorganizzazione dell'area a verde dove era prevista la piscina della villa, compresa la sistemazione vegetazionale che rimane invariata per tipologia e numero di alberi;
- Aumento della superficie permeabile totale di circa 200 mq;
- Verrà realizzato un piano interrato comunicante tra i due immobili, con riduzione rispetto al precedente progetto della porzione interrata sotto la villa.

Ammiraglio Morin e Viale della Repubblica, censiti in Catasto: Fabbricati, Foglio 19, Mappali 28, 289, 1087, 1401, 1425.

Il progetto nella sua totalità prevede:

- la sostituzione edilizia delle due ville residenziali posto verso mare e la trasformazione dei volumi in un'unica villa sempre a destinazione residenziale;
- la realizzazione di opere pertinenziali, tra cui la realizzazione di una nuova piscina;
- la sistemazione ambientale e vegetazionale del giardino di valore.

Il progetto riguarda l'intero lotto, comprensivo dell'edificio dell'ex Piccolo Hotel, anch'esso oggetto di sostituzione edilizia in corso d'opera.

Con Determina Dirigenziale n. 1320 del 22/09/2025 si era conclusa la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS con l'esclusione dalla VAS del procedimento con prescrizioni.

Poiché si era resa necessaria una revisione del progetto al fine di riorganizzare le destinazioni all'interno del lotto, è stato presentato un nuovo documento.

Le modifiche apportate rispetto alla precedente proposta di progetto riguardano il riposizionamento della villa di nuova realizzazione in un'altra zona all'interno dell'area d'intervento, determinando quindi la riorganizzazione complessiva del disegno dei lotti, turistico per il palazzo e residenziale per la villa.

A pag. 8 del Documento preliminare di VAS si riportano le modifiche apportate rispetto alla precedente proposta di progetto:

Nella documentazione viene indicato che la destinazione d'uso del lotto rimarrà come allo stato attuale, in parte a funzione residenziale e in parte a funzione turistico ricettiva; la nuova suddivisione dell'area sarà più funzionale, pensata in due lotti distinti ma correlati, ambedue posizionati in direzione “maremonti”, nei quali troveranno dimora il “Palazzo Piccolo Hotel” (attualmente in costruzione) e la “Villa Piccolo Hotel”.

Il piano interrato della “villa” è stato progettato in comunicazione con quello del “palazzo” già realizzato;
ed è, quindi, previsto uno sviluppo oltre la superficie coperta dei due fabbricati di circa 300 mq, e quindi
oggetto della presente richiesta, in deroga a quanto stabilito dai regolamenti vigenti.
L'ampliamento oltre sagoma è stato pensato per poter ospitare un unico parcheggio interrato per ridurre
al minimo il traffico veicolare in superficie.

Conclusioni

Dalla lettura della documentazione e dall'analisi delle variazioni proposte, risulta che, in questo stadio del procedimento, **non sono interessate matrici ambientali inerenti le attività di ARPAT.**

Per i **procedimenti successivi** si fa presente che occorre **valutare la destinazione sia dei reflui delle due strutture che della piscina con la verifica sull'adeguatezza dell'impianto di depurazione finale rispetto ai picchi di presenze estive;**

si ricorda quanto riportato nel contributo del 08/08/2025 ns. prot 0066353 e richiamato nel contributo del 09/01/2026 prot. n.0001314 inerente la valutazione previsionale di impatto acustico.

Come riportato nel contributo del 09/01/2026, presso la struttura Piccolo Hotel risulterebbe in corso un procedimento per ricerca di acque sotterranee e il rilascio della concessione per la derivazione d'acqua sotterranea mediante impianto geotermico a bassa entalpia per il quale con nota del 28/08/2025, protocollo ARPAT n. 0070627, inviata al Genio Civile di Lucca, si richiedevano dei monitoraggi una volta concluso l'iter autorizzativo. Al momento non sono pervenuti aggiornamenti”;

in data 09/09/2026, protocollo n. 38575 è pervenuto il contributo istruttorio emesso dall'**Autorità Idrica Toscana**, la quale indica:

“Con riferimento alla richiesta di contributi istruttori da redigersi nell'ambito del procedimento in oggetto, inviata dal comune di Forte dei Marmi con prot. n. 27251/2026 (in atti prot. AIT n. 10223/2026), tenuto conto delle competenze dell'Autorità Idrica Toscana (di seguito AIT), si rimettono le valutazioni che seguono.

Si chiede di verificare attentamente con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dalla variante in questione e conseguentemente, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.Lgs 152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, si invita a stabilire la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o l'adeguamento delle esistenti, ove necessario.

Con riferimento alla pianificazione urbanistica comunale ed all'adeguatezza delle opere di urbanizzazione, ci preme richiamare i contenuti dell'“Accordo di Programma per la tutela delle foci fluviali e delle acque marino costiere della riviera apuo-versiliese” (siglato nel 2014 tra Regione Toscana, Autorità Idrica Toscana, Provincia di Lucca, Provincia di Massa e Carrara, Comuni di Viareggio, Camaiore, Pietrasanta, Forte dei Marmi, Seravezza, Stazzema, Montignoso, Massa e Carrara, GAIA SPA, gestore del Servizio Idrico Integrato e il Consorzio Comprensorio n.1 Toscana Nord), ed in particolare le azioni indicate all'art.2 dell'accordo stesso, per quel che riguarda l'effettuazione degli interventi di ricerca e risoluzione degli eventuali allacci di scarichi abusivi di acque reflue sulle reti bianche, nonché le verifiche da operare sulle infrastrutture fognarie e depurative esistenti e le previsioni di estensione/adeguamento delle stesse.

Per quel che riguarda le condizioni di allacciamento alla fognatura in gestione al S.I.I. delle nuove previsioni, ne andranno preventivamente verificate l'attuabilità e le modalità con il Gestore del S.I.I.; si rappresenta inoltre che, solo nei casi previsti nel “Regolamento di Fornitura del S.I.I.” e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di poter procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore potrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si ricordano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008”;

in data 39553 del 15/09/2026 è pervenuto il Deposito n. 2415 del 07/09/2026 – parere, espresso dalla **Regione Toscana – Direzione del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile**, il quale ha espresso:

“In relazione al controllo previsto dall'art.104 della L.R. 65/14 e dal D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R:

- visto l'art. 104 della L.R. 65/14 Norme per il governo del territorio*
 - visto il D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche*
 - visto l'Allegato A alla DGRT 31/2020 Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche;*
 - vista la L.R. 41/18 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014;*
 - vista la documentazione depositata protocollata al 600120 del 24/07/26;*
 - vista la nota 693764 del 07/09/26 con cui l'Ufficio ha comunicato l'avvenuto deposito e l'avvio del procedimento;*
 - considerati gli esiti dell'attività istruttoria;*
- si comunica che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme elencate in narrativa.”;*

in data 21/09/2026, protocollo n. 40426 è pervenuto il parere congiunto del **2° Settore Urbanistica Edilizia Privata, in materia urbanistica edilizia** (favorevole) e **Paesaggistica** (favorevole con prescrizioni), il quale indica che:

- In riferimento all'istanza presentata dalla società Piccolo Hotel s.r.l. in data 29/06/2026, prot. n. 24543, e alle successive integrazioni, relativa alla proposta di variante urbanistica con contestuale domanda di Permesso di Costruire e di autorizzazione paesaggistica, riguardante gli immobili posti in Viale Ammiraglio Morin e Viale della Repubblica, censiti al Foglio 19, mappali 28, 289, 1087, 1401 e 1425, si rappresenta quanto segue.

- Il procedimento è stato sottoposto a Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona con nota SUAP prot. n. 28212 del 24/07/2026. L'intervento proposto prevede, in particolare, la sostituzione edilizia delle due ville residenziali esistenti, con accorpamento delle relative consistenze in un unico edificio residenziale e sua diversa collocazione all'interno del lotto, la prosecuzione dell'intervento di sostituzione edilizia già assentito per il complesso alberghiero, la realizzazione di volumi interrati anche fuori sagoma a servizio della struttura alberghiera, destinati a parcheggio e/o vani tecnici nei limiti e secondo le condizioni previste dalla scheda norma, oltre alla sistemazione ambientale e vegetazionale del complesso.

- A seguito dell'esame della documentazione, questo Servizio, con nota prot. n. 30492 del 10/08/2026, ha richiesto una serie di approfondimenti, distinguendoli espressamente in due gruppi in ragione della diversa rilevanza procedimentale.

- Un primo gruppo riguardava gli elementi necessari per poter esprimere la valutazione di competenza sulla variante urbanistica in sede di Conferenza, un secondo gruppo di richieste riguardava invece la completezza documentale e le verifiche proprie del Permesso di Costruire, da assolvere successivamente e comunque prima della conclusione della fase edilizia e del formale rilascio del relativo titolo.

- Con successiva trasmissione del SUAP è stata acquisita la documentazione integrativa presentata in data 02/09/2026, relativa al primo gruppo documentale, e sono stati conseguentemente differiti i termini della Conferenza, fissando al 22/09/2026 il termine per l'espressione delle determinazioni degli uffici e delle amministrazioni coinvolte.

- Alla luce degli approfondimenti prodotti e fatti salvi gli esiti delle verifiche di competenza degli altri Enti e Servizi partecipanti alla Conferenza, per quanto di competenza urbanistica si esprime PARERE FAVOREVOLE alla proposta di variante alle seguenti prescrizioni, da intendersi quali condizioni necessarie ai fini dell'assenso:

La revisione della distribuzione interna delle funzioni e delle aree del comparto, pur consentendo la diversa collocazione dell'edificio residenziale secondo quanto individuato nella scheda norma, non dovrà determinare la modifica della classificazione urbanistica del mappale 1087 quale “giardino di

valore storico e/o ambientale". Tale qualificazione dovrà pertanto essere mantenuta negli elaborati della variante, fermo restando che la disciplina specifica della scheda norma potrà individuare puntualmente le modalità di intervento e di sistemazione dell'area compatibili con il valore già attribuito dal PO.

Dovrà essere precisato nella scheda norma che, indipendentemente dall'estensione della superficie pertinenziale attribuita al nuovo edificio residenziale, resta esclusa la possibilità di realizzare una piscina a servizio della residenza, in applicazione della disciplina di cui all'art. 23, lett. f), del Piano Operativo.

In considerazione della prevista collocazione della nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica in adiacenza al nuovo fabbricato residenziale, dovrà essere prodotta e attentamente verificata, prima del rilascio del Permesso di Costruire, la determinazione della Distanza di Prima Approssimazione – DPA necessaria a dimostrare il rispetto dei limiti e dei valori massimi di esposizione ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente.

La sistemazione ambientale del parco dovrà essere sviluppata mantenendo quale obiettivo prioritario la conservazione e riqualificazione del patrimonio arboreo esistente. La relazione agronomica prodotta evidenzia una situazione differenziata: a fronte del grave e progressivo deperimento della pineta di pino marittimo, individua una presenza significativa di lecci in condizioni complessivamente discrete e recuperabili attraverso interventi colturali e, in alcuni casi, mediante trapianto. Conseguentemente, la necessità di abbattimento delle alberature di alto fusto che il progetto prevede di rimuovere dovrà essere ulteriormente e puntualmente documentata con riferimento ai singoli esemplari interessati. Per gli esemplari di maggiore rilevanza dimensionale o paesaggistica, dovranno essere prodotte, ove tecnicamente necessarie, specifiche verifiche strumentali di stabilità e/o prove di trazione o metodologie tecniche equivalenti. Ogni abbattimento resta comunque subordinato alla preventiva valutazione del Servizio Ambiente comunale, secondo il vigente Regolamento del Verde e la disciplina applicabile, cui dovrà essere sottoposta la documentazione agronomica integrata.

Prima del rilascio del titolo edilizio dovrà essere completata la documentazione già richiesta con nota prot. n. 30492 del 10/08/2026.

Per quanto attiene alla parte relativa al paesaggio (riferimento alla pratica in oggetto, presentata al prot. n. 24543 in data 29/06/2026, pervenuta dal Suap in data 24/07/2026, prot.n. 28212, e successive integrazioni del 04/09/2026, prot.n. 38075, dalla società Piccolo Hotel Srl, con sede a Forte dei Marmi (LU), Viale Ammiraglio E. Morin n. 24 e Viale della Repubblica) per l'intervento di "Sostituzione edilizia di due ville residenziali e trasformazione di unica villa residenziale, modifiche all'edificio alberghiero, in variante alle A.P. n. 55 del 29/01/2024 e AP n. 465 del 04/09/2024, realizzazione di nuova piscina e sistemazione ambientale di giardino di valore. (Rif. SUAP 476/2026)" si comunica il **PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni espresso dalla Commissione per il Paesaggio** – riunitasi in teleconferenza - seduta del 04/09/2026 (Verbale n. 14/2026) che riporta quanto segue:

La Commissione per il Paesaggio, visto e valutato il progetto avanzato,

- considerata la disciplina contenuta nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, e non rilevando contrasti con lo stesso, esprime parere favorevole alle modifiche da approntarsi all'immobile, in quanto le stesse non recano pregiudizio alcuno ai valori paesaggistici oggetto di protezione e risultano compatibili con il contesto ambientale di appartenenza, con le seguenti prescrizioni:

- la cabina Enel dovrà essere opportunamente schermata da vegetazione;

- la pompeiana prevista in corrispondenza dell'accesso lato Mare, dovrà essere ridotta e realizzata in elementi metallici in analogia alle pompeiane lato mare dell'edificio alberghiero."

- Visto che, in data 26/09/2026, protocollo n. 41296 è stato presentato modello di calcolo per la determinazione del **contributo straordinario** ai sensi dell'art 6 comma 4 lett. d del DPR 380/2001 ed ai sensi dell'art 8bis del regolamento degli oneri del Comune di Forte dei Marmi, con il quale si determina la somma da versare all'Amministrazione Comunale in € **122.583,41** (pari al 50% dell'incremento del valore degli immobili a seguito della variante urbanistica);
- Si da atto, dell'avvenuto deposito al Genio Civile per la procedura di variante urbanistica, Deposito n. 2415 del 07/09/2026 in considerazione dell'avvenuta trasmissione del modello 4 e 5 (scheda per il deposito delle indagini – DPGR 5R/2020) avvenuto in data 02/09/2026, protocollo n. 37750;

- Preso atto che sono pervenuti pareri favorevoli, allegati alla presente, con condizioni e prescrizioni che possono essere accolti senza necessità di ricorrere alla riunione in modalità sincrona;
- Considerato che, la mancata comunicazione, da parte degli Enti / Uffici, della propria determinazione o parere di competenza entro il termine fissato, equivale ad assenso senza condizioni;
- Visto il Piano Operativo, approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 26/11/2024, divenuto efficace a seguito del decorso dei termini di pubblicazione sul BURT parte II n. 6 del 05/02/2025;
- Vista la Legge del 7 agosto 1990, n. 241
- 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 di servizi ai sensi della legge 241/1990, art. 14bis, comma 5, indetta con nota SUAP del 24/07/2026, protocollo n. 28212, alle seguenti prescrizioni:

Arpat:

*Per i **procedimenti successivi** si fa presente che occorre **valutare la destinazione sia dei reflui delle due***

strutture che della piscina con la verifica sull'adeguatezza dell'impianto di depurazione finale rispetto ai picchi di presenze estive;

si ricorda quanto riportato nel contributo del 08/08/2025 ns. prot 0066353 e richiamato nel contributo del 09/01/2026 prot. n.0001314 inerente la valutazione previsionale di impatto acustico.

Come riportato nel contributo del 09/01/2026, presso la struttura Piccolo Hotel risulterebbe in corso un procedimento per ricerca di acque sotterranee e il rilascio della concessione per la derivazione d'acqua sotterranea mediante impianto geotermico a bassa entalpia per il quale con nota del 28/08/2025, protocollo ARPAT n. 0070627, inviata al Genio Civile di Lucca, si richiedevano dei monitoraggi una volta concluso l'iter autorizzativo. Al momento non sono pervenuti aggiornamenti”;

Per quel che riguarda le condizioni di allacciamento alla fognatura in gestione al S.I.I. delle nuove previsioni, ne andranno preventivamente verificate l'attuabilità e le modalità con il Gestore del S.I.I.; si rappresenta inoltre che, solo nei casi previsti nel “Regolamento di Fornitura del S.I.I.” e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di poter procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore potrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si ricordano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008”;

Urbanistica Edilizia:

La revisione della distribuzione interna delle funzioni e delle aree del comparto, pur consentendo la diversa collocazione dell'edificio residenziale secondo quanto individuato nella scheda norma, non dovrà determinare la modifica della classificazione urbanistica del mappale 1087 quale “giardino di valore storico e/o ambientale”. Tale qualificazione dovrà pertanto essere mantenuta negli elaborati della variante, fermo restando che la disciplina specifica della scheda norma potrà individuare puntualmente le modalità di intervento e di sistemazione dell'area compatibili con il valore già attribuito dal PO.

Dovrà essere precisato nella scheda norma che, indipendentemente dall'estensione della superficie pertinenziale attribuita al nuovo edificio residenziale, resta esclusa la possibilità di realizzare una

piscina a servizio della residenza, in applicazione della disciplina di cui all'art. 23, lett. f), del Piano Operativo.

In considerazione della prevista collocazione della nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica in adiacenza al nuovo fabbricato residenziale, dovrà essere prodotta e attentamente verificata, prima del rilascio del Permesso di Costruire, la determinazione della Distanza di Prima Approssimazione – DPA necessaria a dimostrare il rispetto dei limiti e dei valori massimi di esposizione ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente.

La sistemazione ambientale del parco dovrà essere sviluppata mantenendo quale obiettivo prioritario la conservazione e riqualificazione del patrimonio arboreo esistente. La relazione agronomica prodotta evidenzia una situazione differenziata: a fronte del grave e progressivo deperimento della pineta di pino marittimo, individua una presenza significativa di lecci in condizioni complessivamente discrete e recuperabili attraverso interventi culturali e, in alcuni casi, mediante trapianto. Conseguentemente, la necessità di abbattimento delle alberature di alto fusto che il progetto prevede di rimuovere dovrà essere ulteriormente e puntualmente documentata con riferimento ai singoli esemplari interessati. Per gli esemplari di maggiore rilevanza dimensionale o paesaggistica, dovranno essere prodotte, ove tecnicamente necessarie, specifiche verifiche strumentali di stabilità e/o prove di trazione o metodologie tecniche equivalenti. Ogni abbattimento resta comunque subordinato alla preventiva valutazione del Servizio Ambiente comunale, secondo il vigente Regolamento del Verde e la disciplina applicabile, cui dovrà essere sottoposta la documentazione agronomica integrata.

Prima del rilascio del titolo edilizio dovrà essere completata la documentazione già richiesta con nota prot. n. 30492 del 10/08/2026;

Paesaggistica:

La Commissione per il Paesaggio, visto e valutato il progetto avanzato,

- considerata la disciplina contenuta nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, e non rilevando contrasti con lo stesso, esprime parere favorevole alle modifiche da approntarsi all'immobile, in quanto le stesse non recano pregiudizio alcuno ai valori paesaggistici oggetto di protezione e risultano compatibili con il contesto ambientale di appartenenza, con le seguenti prescrizioni:

- la cabina Enel dovrà essere opportunamente schermata da vegetazione;*
- la pompeiana prevista in corrispondenza dell'accesso lato Mare, dovrà essere ridotta e realizzata in elementi metallici in analogia alle pompeiane lato mare dell'edificio alberghiero.";*

Vas:

- valgono inoltre, le prescrizioni di cui al parere motivato di esclusione della procedura di VAS di cui alla Determinazione n. 1392 del 22/09/2026 ed alla Determinazione n. 1320 del 22/09/2025 del segretario Generale del Comune di Forte dei marmi dr. Luca Lazzarini;
- di trasmettere la documentazione al 2° 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;
- di trasmettere il presente atto al proponente, agli Enti e uffici interessati dal procedimento;
- di dare atto dell'avvenuto deposito al Genio Civile - Deposito n. 2415 del 07/09/2026 in considerazione dell'avvenuta trasmissione del modello 4 e 5 (scheda per il deposito delle indagini – DPGR 5R/2020) per la procedura di Variante Urbanistica, avvenuto in data 02/09/2026, protocollo n. 37750 ;
- che prima della definitiva approvazione della variante in Consiglio Comunale la proposta di variante ed i relativi allegati dovranno essere conformati alle prescrizioni ed indicazioni di cui al presente verbale ed alle eventuali osservazioni che dovessero pervenire a seguito della pubblicazione del verbale della conferenza;
- di dare atto che, il relativo Permesso di Costruire e l'Autorizzazione Paesaggistica saranno rilasciati a seguito della definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente provvedimento;
- di dare atto che, 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