



Comune di FORTE DEI MARMI

(Provincia di LUCCA)

2° SETTORE TECNICO

SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Sede distaccata via L. Giglioli n. 3 - 55042 Forte dei Marmi - telef. 0584/2801
C.F. e P.I. 00138080460

Al SUAP
SEDE

OGGETTO: Piccolo Hotel s.r.l. – Procedimento ex art. 8 D.P.R. 160/2010 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” – Variante urbanistica ai sensi dell’art. 35 L.R. 65/2014 – art. 56, comma 9, NTA del Piano Operativo – Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14-bis L. 241/1990. **Parere del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata.**

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:



1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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."

Il Dirigente del Settore
arch. Simone Pedonese
(firmata digitalmente)

SIMONE
PEDONESE
21.09.2026
13:19:31
GMT+02:00



COMUNE DI
FORTE DEI MARMI

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

