

ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Lucca - Settore Supporto tecnico

Via Vallisneri, 6- 55100 - Lucca

N. Prot Vedi segnatura informatica cl. LU.01.25.14/112.9 del 01/09/2026 a mezzo: PEC

Comune di Forte dei Marmi
1° SETTORE FINANZIARIO TRIBUTI COMMERCIO
PERSONALE E DEMANIO
c.a. D.ssa Antonella Bugliani

Oggetto: PICCOLO HOTEL SRL - 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, per – Contributo istruttorio

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 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

- 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.

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 "mare-monti", 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.

Il presente contributo istruttorio è reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 30/2009 ed è rilasciato quale mera valutazione tecnica funzionale all'istruttoria procedimentale principale nella quale si inserisce, ai fini dell'emissione del provvedimento di competenza dell'A.C. e non riveste carattere vincolante.

Distinti saluti.

PER La Responsabile del Supporto Tecnico
Ing. Diletta Mogorovich
La Responsabile del Settore Versilia-Massaciuccoli
Dott.ssa Maria Letizia Franchi ¹

¹ Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993