

ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA (SUAP) AL PIANO OPERATIVO – ART. 35 LRT 65/2014 E ART. 56, COMMA 9 DEL PO. – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO - INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA RELATIVA ALLA PENSIONE AMERICA E AL TENNIS ROMA IN MODIFICA ALLA TAVOLA QP1M (ALLEGATO 20) DI P.O.

PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

parere motivato

Visti:

- la Legge regionale 12/02/2010, n. 10 avente per oggetto: Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 11/03/2022 con la quale è stata individuata l'Autorità competente in materia di VAS (valutazione ambientale strategica) in sostituzione della precedente nominata con DGC n. 372/2014. Con la citata delibera viene individuato quale autorità competente il dirigente del II° Settore del Comune di Forte dei Marmi e viene stabilito anche che ove tale figura fosse anche responsabile del procedimento dei piani e dei programmi da assoggettare a VAS, lo stesso venga sostituito dal segretario generale dell'Ente;
- Il Piano Operativo del Comune di Forte dei Marmi approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 26 novembre 2024, divenuto efficace dal 7 marzo 2025;

Preso Atto del “documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS” presentato dalla soc. PI.DA spa, in data 25/7/25 con nota prot. 28437 e relativo alla variante semplificata (Suap) al Piano Operativo – art. 35 Lrt 65/2014 e art. 56, comma 9 del PO. Per l'intervento di “VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO - INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA RELATIVA ALLA PENSIONE AMERICA E AL TENNIS ROMA IN MODIFICA ALLA TAVOLA QP1M (ALLEGATO 20) DI P.O.” – via Colombo 24-26, Forte dei Marmi;

Ritenuto pertanto necessario, per i motivi suddetti, attivare la procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 per la variante di cui trattasi;

Dato atto che in data 25/08/2025 prot. n. 32522, è stato trasmesso, ai sensi degli artt. da 18 a 22 della L.R. 12102/10, n. 10 e s.m.i. agli Enti Competenti compresi quelli in materia ambientale, come da seguente elenco, il suddetto Documento Preliminare per la relativa espressione di contributi/pareri: REGIONE TOSCANA - Direzione urbanistica e sostenibilità (Settore sistema informativo e pianificazione del territorio) - Direzione urbanistica e politiche abitative (Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio) - Direzione urbanistica e politiche abitative (Settore V.A.S. e VINCA) - Settore Tutela della Natura e del Mare (Presidio zonale di Lucca) - Ufficio Tecnico Genio Civile di Lucca; AUTORITA' DI BACINO DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE; ATO 1 - AUTORITA' IDRICA TOSCANA; PROVINCIA DI LUCCA; CONSORZIO 1 TOSCANA NORD; SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO PER LA TOSCANA; SOPRINTENDENZA per i beni Archeologici della Toscana; SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI LUCCA E MASSA CARRARA; ARPAT –Dipartimento Versilia; ASL Versilia; Comunità di Ambito ATO Toscana Costa; Comune di Pietrasanta, di Montignoso e Seravezza; ENEL distribuzione; Terna Rete Italia; 2i Rete Gas SpA; GAIA SpA;

Constatato che nel termine di trenta giorni come stabilito dalla nota di cui sopra (entro il 24 settembre 2025) sono pervenuti i seguenti pareri allegati parte integrante del presente verbale:

- RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. 35855 del 18/09/2025;

Rilevato che oltre i termini stabiliti, ma comunque prima della conclusione della verifica (prevista per il 9 ottobre 2025), sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri allegati parte integrante del presente :

- **Autorità di Bacino distrettuale (Appennino Settentrionale), prot. n. 37113 del 30/09/2025;**
- **Autorità Idrica Toscana, prot. 38542 del 09/10/2025;**

Valutati i contributi pervenuti dagli Enti sopra citati, competente in materia ambientale nonché del complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

Considerato che in riferimento al comma 4 dell'art. 22 della LRT 10/2010 e sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della medesima legge si può verificare che:

- la variante semplificata per l'intervento di adeguamento funzionale per migliorare gli standard qualitativi della struttura alberghiera denominata pensione America e recupero della struttura sportiva del tennis Roma per la creazione di un circolo sportivo, comporta un modesto incremento di superficie edificabile (relativa all'adeguamento della struttura sportiva esistente) ed un modesto incremento di posti letto a seguito di cambio di destinazione, rispetto alle vigenti previsioni del Piano Operativo;
- il Piano Operativo e la contestuale limitata variante al Piano Strutturale approvati con DCC n. 31 del 26 novembre 2024 sono stati oggetto di valutazione (procedimento di VAS) con il quale sono già stati ritenuti sostenibili interventi di riuso di superficie turistica alberghiera per circa 8.500 mq e riuso di attività direzionali (sportiva) per circa 2868 mq nell'UTOE 1;
- che in relazione alle modalità di verifica di cui all'allegato 1 della LRT 10/2010 sulla base delle risultanze di quanto dichiarato nel documento di verifica di assoggettabilità si può rilevare che:

CRITERIO	INDICAZIONI PER GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA'
<i>Caratteristiche del piano o programma</i>	
in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Non significativa / Indifferente
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Indifferente
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Pertinente (ma introduce modifiche limitate)
problemi ambientali relativi al piano o programma	Indifferente
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Indifferente
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</i>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Indifferente
carattere cumulativo degli impatti	Indifferente
natura transfrontaliera degli impatti	Indifferente
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Indifferente
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Indifferente
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo;	Indifferente
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Pertinente (Non sono interessate aree di particolare rilevanza naturalistica - aree protette o siti Natura 2000 - né Beni culturali di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004. Sono interessati Beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico")

- con riferimento alla tabella sovrastante quindi le azioni della Variante potrebbero incidere solo sugli aspetti riguardanti: la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e gli impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Tali impatti sono ritenuti, come si può evincere dalla relazione predisposta per la verifica di assoggettabilità a VAS e le relative conclusioni, trascurabili.

tutto ciò premesso

DICHIARA

1. ai sensi dell'art. 22 della L.R. 12/02/2010, n. 10, parere di **non assoggettabilità alla VAS** del la variante semplificata (Suap) al Piano Operativo – art. 35 LRT 65/2014 e art. 56, comma 9 del PO per l'intervento di **“VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO - INTRODUZIONE DI SCHEDA NORMA RELATIVA ALLA PENSIONE AMERICA E AL TENNIS ROMA IN MODIFICA ALLA TAVOLA QP1M (ALLEGATO 20) DI P.O.”** – via Colombo 24-26, Forte dei Marmi;
2. di fare propri i contributi degli Enti (RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. **35855 del 18/09/2025**; Autorità di Bacino distrettuale - Appennino Settentrionale, prot. n. **37113 del 30/09/2025**; Autorità Idrica Toscana, prot. **38542 del 09/10/2025**) ritenendo che gli stessi debbano essere oggetto di attenta analisi in fase di approvazione della variante;
3. di fare proprie le prescrizioni ed indicazioni riportate nei contributi degli Enti e quelle riportate nei capitoli 6 e 7 della relazione di assoggettabilità che per comodità di lettura si riportano di seguito:
 - **RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. 35855 del 18/09/2025:** L'Ente rileva, qualora il sito risulti a pericolosità geologica G3, dovrà essere previsto un approfondimento di indagine secondo quanto previsto dal § 3.2.2 del regolamento 5R; per le previsioni poste in pericolosità sismica S3 dovrà essere previsto un approfondimento di indagine secondo quanto previsto dal § 3.6.3 del regolamento 5R;
 - **Autorità di Bacino distrettuale (Appennino Settentrionale), prot. n. 37113 del 30/09/2025:** L'Ente comunica semplicemente che “ [...] *la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullaosta di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti.* ”;
 - **Autorità Idrica Toscana, prot. 38542 del 09/10/2025:** L'Ente richiede:
 - [...] di verificare attentamente con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (ndr GAIA), 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 [...]
 - [...] 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.; 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;

-
- **Conclusioni relazione di assoggettabilità** (riassunto non esaustivo delle conclusioni dei cap. 6 e 7):
 - **Risorsa idrica:** Dal punto di vista qualitativo le acque superficiali del Fiume Versilia presentano una certa criticità per cui è opportuno limitare le pressioni che si esercitano sul corso d'acqua contenendo gli scarichi. La risorsa comunque possiede una elevata fragilità in tutto il territorio comunale, soprattutto a causa dell'ingressione del cuneo salino che interessa in modo significativo la fascia costiera ma si estende anche alle zone più interne. Per questo sarà necessario contenere in modo significativo l'impermeabilizzazione dei suoli e gli emungimenti, prevedendo anche soluzioni in grado di recuperare e immettere nel sottosuolo le acque meteoriche. Nelle NTA di P.O. sono indicate misure di risparmio idrico e di efficientamento nell'utilizzo della risorsa. Il Comune di Forte dei Marmi presenta una significativa criticità sulla qualità delle acque sotterranee e soprattutto sull'elevato utilizzo di risorsa per usi diversi da quelli idropotabili. Per questo le misure di mitigazione e le NTA geologiche, in particolare, definiscono prescrizioni specifiche per tutelare la risorsa.
 - **Risorsa aria:** Per il "Rapporto Ambientale del P.O" le trasformazioni per l'adeguamento del patrimonio turistico alberghiero potrebbero produrre effetti potenzialmente negativi, tuttavia il P.O. prescrive già che la loro realizzazione avvenga utilizzando specifiche misure atte a contenere o abbattere le emissioni in atmosfera. Pertanto devono essere rispettate le relative prescrizioni;
 - **Risorsa energia:** Il P.O. prescrive criteri di efficienza energetica con lo scopo di ridurre al minimo i consumi energetici, nel caso specifico, è previsto di dotare gli edifici in ristrutturazione di pannelli solari e fotovoltaici, come da normativa vigente e di P.O;
 - **Risorsa suolo:** Nel territorio comunale prevale in modo preponderante la parte urbanizzata, quindi il consumo di suolo rappresenta una reale criticità. Di conseguenza anche gli aspetti relativi all'impermeabilizzazione costituisce questione importante che deve essere affrontata in modo specifico. Gli interventi relativi a parcheggi e viabilità interna dovranno essere realizzati in materiale permeabile;
 - **Risorsa paesaggio:** La Variante interessa Beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", la scheda norma dell'intervento dovrà tener di conto delle prescrizioni della Scheda di disciplina D.M. 21/08/1952 (G.U. 211-1952). "Zona costiera sita nell'ambito del comune di Forte dei Marmi".

4. di dichiarare concluso il presente procedimento di verifica con la pubblicazione dello stesso sul sito WEB del Comune di Forte dei Marmi e contestuale trasmissione all'Autorità Proponente.

Allegati:

- RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. 35855 del 18/09/2025;
- Autorità di Bacino distrettuale (Appennino Settentrionale), prot. n. 37113 del 30/09/2025;
- Autorità Idrica Toscana, prot. 38542 del 09/10/2025;

Forte dei Marmi, 28 ottobre 2025

Autorità Competente in sostituzione
il Segretario Generale dott. Luca Lazzarini