

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. – PICCOLO HOTEL VIALE AMMIRAGLIO MORIN N. 24 - VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO POSTO IN VIALE AMMIRAGLIO MORIN E REDAZIONE SCHEDA NORMA PER LE OPERE EDILIZIE A FINALITÀ TURISTICO RICETTIVA E RESIDENZIALI – PROPOSTA DEL 2026

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. PICCOLO HOTEL SRL, in data 5/7/25 con nota prot. 25723 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 “**VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO POSTO IN VIALE AMMIRAGLIO MORIN E REDAZIONE SCHEDA NORMA PER LE OPERE EDILIZIE A FINALITÀ TURISTICO RICETTIVA**” – Piccolo Hotel viale Ammiraglio Morin 24;

Ritenuto necessario confermare la 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 16/07/2025 prot. n. 27251, è stato trasmesso, ai sensi degli artt. da 18 a 22 della L.R. 10/2010; 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; Camera di Commercio Toscana Nord Ovest; ENEL distribuzione; Terna Rete Italia; 2i Rete Gas SpA; GAIA SpA; RFI Rete Ferroviaria Italiana;

Constatato che nel termine di trenta giorni come stabilito dalla nota di cui sopra (entro l'1 settembre 2025) sono pervenuti i seguenti pareri allegati parte integrante del presente verbale:

- ARPAT, prot. n. 30521 del 08/08/2025;

- RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. 30613 del 09/08/2025;
- Autorità di Bacino distrettuale (Appennino Settentrionale), prot. n. 31119 del 13/08/2025;
- Autorità Idrica Toscana, prot. n.33253 del 30/08/2025;

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

Preso atto del parere motivato del 22 settembre 2025, approvato con Determina Dirigenziale n. 1320 del 22/09/2025 con la quale si stabilisce 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”** – Piccolo Hotel viale Ammiraglio Morin 24;

Considerata la nuova istanza (a modifica della precedente), presentata in data 29/06/2026, con protocollo n. 24543 e succ. integrazioni del 03/07/2026, protocollo n. 25346, del 09/07/2026, protocollo n. 26158, del 17/07/2026, protocollo n. 27249, dalla società Piccolo Hotel s.r.l., con sede in Forte dei Marmi(LU), Viale Ammiraglio Morin, n. 24, C.F.: 02646170460, per i seguenti procedimenti: 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., per **“VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO POSTO IN VIALE AMMIRAGLIO MORIN E REDAZIONE SCHEDA NORMA PER LE OPERE EDILIZIE A FINALITÀ TURISTICO RICETTIVA E RESIDENZIALI”**;

Vista la Relazione del 17 luglio 2026, denominata “Verifica della corrispondenza delle valutazioni ambientali emerse dal documento di verifica di assoggettabilità a VAS conclusosi con provvedimento di esclusione dell'assoggettabilità da parte dell'Autorità competente con le modifiche intercorse alla variante semplificata in sede di adozione” dal quale si evince che rispetto alla prima proposta del 2025 (destinazione solo turistica ricettiva), l'attuale proposta di destinazione turistica e residenziale comporta per:

1. la risorsa acqua un trend in riduzione per minori consumi idrici;
2. la risorsa aria un trend migliorativo per incremento di alberature (da 54 a 66 esemplari per la compensazione art. 27 delle NTA del PO) e 139 esemplari per i due lotti;
3. la risorsa suolo e sottosuolo un trend sostanzialmente positivo per riduzione SE, SF, VE, numero di piani della villa (lotto 2), un incremento di superficie permeabile, indice permeabile e aree a verde (lotto 2); di contro si rileva solo un piccolo incremento di SC (compreso tra il 7/8%) per diversa distribuzione delle superfici su due anziché tre piani;
4. la risorsa energia un trend stabile se riferito ai consumi elettrici ma un maggior numero di pannelli fotovoltaici (da 35 a 46) e relativa potenza installata;

restano invece sostanzialmente inalterati gli indicatori relativi a: Produzione di rifiuti, Inquinamento Elettromagnetico e inquinamento acustico, benessere e salute umana, ricaduta occupazionale, Paesaggio (da segnalare comunque che nel nuovo progetto edificio della villa - lotto 2 - passa da tre a due piani);

Visto in particolare l'art. 8 della LRT 10/2010 in merito al principio di non duplicazione dei procedimenti;

Dato atto che l'intervento come da nuova proposta è sicuramente riduttivo in termini di impatto ambientale rispetto a quello del 2025 per il quale l'Autorità Competente, anche in relazione ai contributi pervenuti dagli SCA, aveva deciso di non assoggettare la variante alla procedura di VAS;

tutto ciò premesso

DICHIARA

1. ai sensi dell'art. 22 della L.R. 12/02/2010, n. 10, parere di 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;
2. di fare propri i contributi degli Enti (ARPAT, prot. n. 30521 del 08/08/2025, RT Settore Genio Civile Toscana Nord, prot. n. 30613 del 09/08/2025, Autorità di Bacino distrettuale - Appennino Settentrionale, prot. n. 31119 del 13/08/2025, Autorità Idrica Toscana, prot. n.33253 del 30/08/2025) ancorché pervenuti sulla precedente proposta, 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 nel capitolo conclusivo della relazione di assoggettabilità che per comodità di lettura si riportano di seguito:
 - **Autorità Idrica Toscana, (prot. 33253 del 30/08/2025):**
 - 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 [...];
 - [...] di 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.
 - **ARPAT, (prot. n. 30521 del 08/08/2025):** L'Ente ritiene che il DP individui in modo condivisibile gli impatti maggiormente significativi della variante e che non emergano, per quanto di competenza, elementi di criticità che ne richiedano l'assoggettabilità a VAS. Tuttavia, al fine di minimizzare eventuali impatti sull'ambiente, propone di integrare il DP tenendo conto delle osservazioni riportate nel testo sottolineato nel contributo:
 - Agenti fisici: la valutazione previsionale di impatto acustico dovrà essere effettuata in conformità a quanto stabilito dalla D.P.G.R. Toscana n. 2/R del 2014 e da D.P.G.R. Toscana n. 38/R del 2014, ricorrendo ad eventuali autorizzazioni in deroga qualora necessario;
 - Acque: Nel DP sono riportati i dati di consumo idrico comunali, il consumo procapite annuo, dichiarato compreso tra 0,27 e 0,67 mc/anno negli ultimi anni sembrerebbe

piuttosto riferirsi a un dato giornaliero. In merito alle acque reflue, l'intervento non appare peggiorativo della situazione attuale; tuttavia, non sono forniti elementi sull'adeguatezza dell'impianto di Querceta rispetto ai picchi di presenze estive;

- Suolo e rifiuti: richiamano le norme di buona tecnica (UNI/PdR 75:2020 PdR "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare");
- **Conclusioni relazione di assoggettabilità:**
 - 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;
 - è 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: 1) stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente; 2) ad attuare la demolizione selettiva con l'obiettivo di: a) separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali; b) separare le componenti pericolose; c) ottenere dei rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica; d) 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;
4. di dichiarare confermato 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.
5. Per gli allegati si fa riferimento a quanto già approvato con Determina Dirigenziale n. 1320 del 22/09/2025;

Forte dei Marmi, 22 settembre 2026

Autorità Competente in sostituzione
il Segretario Generale dott. Luca Lazzarini

LUCA
LAZZARINI
22.09.2026
17:22:03
GMT+02:00

